REVISTA C.A.C.Y.A

ORGANO OFICIAL DEL CENTRO DE ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS

Año VIII ◆ Buenos Aires, Octubre de 1934 ◆ Núm. 89

Registro Obligatorio de Contratos de Construcción.

A iniciativa de su presidente Don Italo J. Rizzi, la Sub-Comisión de Constructores de nuestro Centro, dirigióse hace varios meses a las demás entidades similares de esta Capital, sugiriéndoles la conveniencia de gestionar del H. Congreso la sanción de una ley por la que se estableciera la obligación de inscribir en un Registro especial todos los contratos de construcción por valor superior a tres mil pesos, y la observancia de otras medidas complementarias, como medio de moralizar el ambiente un tanto enrarecido de nuestras actividades, y asegurar a los constructores, en lo posible, contra determinadas maniobras, por desgracia frecuentes, que lesionan sus intereses.

Dicha iniciativa, como no podía menos de suceder, halló cálida acogida por parte de la Cámara Sindical de Empresas Constructoras, la Asociación de Constructores de Obras y la Federación Nacional de la Construcción, procediéndose de inmediato al estudio del complejo problema, en todas sus partes, a fin de lograr el máximo de eficacia en los objetivos perseguidos, sin afectar ninguna de las disposiciones del Cód'go Civil en vigencia.

Fruto de esas deliberaciones, que han durado más de seis meses, y en las que han cooperado los Asesores Letrados de las distintas entidades, Dres. Silvestre H. Blousson, V. Tedín Uriburu y Gustavo E. Jacobs, es el meditado anteproyecto que a continuación transcribimos, y que fué elevado a la Cámara de Diputados con fecha 29 de Agosto ppdo.

Buenos Aires, 29 agosto 1934.

Honorable Congreso de la Nación:

Las entidades que suscriben, representativas de la mayor parte de los profesionales y empresas vinculadas al ramo constructivo, tiene el honor de dirigirse a V. H. — en ejercicio del derecho. de petición — solicitando sea sancionada una ley que garantice los derechos de los profesionales frente a los propietarios y a los terceros.

El Código Civil argentino declara privilegiados los créditos del arquitecto y del constructor, entendiendo su sabio autor que el pago preferente de esos créditos es una consecuencia impuesta por la equidad desde que han contribuído a dar mayor valor al inmueble. Sin embargo, prácticamente ese privilegio resulta una simple declaración teórica ante la facilidad con que se eluden sus efectos, mediante transmisiones del dominio, o gravámenes hipotecarios reales o simulados a los que la jurisprudencia ha reconocido en todos los casos, prelación sobre créditos provenientes de la ejecución de una obra. Es notoria y conocida la frecuencia con que se engaña y burla a los profesionales mencionados, quienes después de aportar confiadamente su trabajo y sus capitales, cuando llega el momento del pago o se encuentran frente a una enagenación del inmueble y a la insolvencia consiguiente del deudor o deben soportar el privilegio preferente de los hipotecarios. Podríamos citar casos extraordinarios como exponentes de la mala fé aplicada a ese tipo de negocio.

Es esa situación ilógica e injusta la que pedimos se remedie. Y nuestra gestión no se inspira sólo en un interés gremial, aunque la importancia de la industria constructiva y el adelanto de su capacidad técnica y financiera la hacen acreedora a una protección eficaz de los poderes públicos. Nuestro pensamiento va más allá porque creemos que la garantía solicitada permitirá el desarrollo intenso de las actividades de nuestra industria en una época en que es evidente que ella tiene especial importancia. La seguridad acordada a los profesionales aludidos facilitará la ejecución de muchas obras requeridas para el adelanto y arraigo de otras industrias o necesarias para el progreso general del país.

Especializadas en estos asuntos y asesoradas por prestigiosos jurisconsultos hemos llegado, de común acuerdo y después de un estudio minucioso, a la preparación de un anteproyecto de ley que sometemos a la consideración de V. H.

La base de la garantía que gestionamos es la creación de un registro de contratos de construcción, la obligación de inscribir en ese registro los que exceden de cierto límite de valor y la impuesta a los escribanos públicos de solicitar certificados en oportunidad de todo acto que constituya traspaso o gravamen de inmuebles.

La implantación de ese sistema se raducirá en ventajas de distinto orden.

En primer lugar, la obligación de inscribir los contratos impondrá el respeto de la ley en cuanto al uso de papel sellado, ley que ahora se elude en un gran número de contratos de construcción.

En segundo lugar, se suprimirán o limitarán posibles procedimientos de profesionales de mala fe, que constituyen dentro del gremio la competencia desleal y peligrosa, y utilizan en los contratos nombres de terceros

irresponsables para evitar oportunamente la efectividad de sus obligaciones frente al propietario.

Y en cuanto a los arquitectos y constructores encontrarán garantizado su derecho a través de un sistema que dá efectividad al privilegio acordado por el Código Civil y fundado en razones prácticas, jurídicas y normales de elemental evidencia. Y note V. H. que en modo alguno pretendemos limitar o trabar la acción del propietario, ya que si la inscripción de los contratos evitará la burla de nuestros legítimos derechos no menoscabará los que corresponden al propietario para disponer de su bien o para gravarlo cuando lo considere necesario y conveniente

Dentro de las características de la acción de V. H., que tanto y tan efectivamente se preocupa de perfeccionar y completar la legislación del país, satisfaciendo prácticamente necesidades sentidas, tenemos la seguridad de que esta iniciativa y esta petición encontrarán un criterio favorable y que en breve plazo, llevará a resultados que significarán, repetimos, un acto de justicia y un aliciente para el desarrollo de las actividades de una de las industrias más importantes y eficientes.

Dios guarde a V. H.

—

El Senado y Cámara de diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, etc., etc., sanciona con fuerza de Ley:

Artículo 1º. — Créase en la Capital Federal y Territorios Nacionales, el Registro Público de Contratos de Construcciones de edificios, adscripto al Registro de Propiedades, Hipotecas, Embargos e Inhibiciones, establecido de acuerdo con las prescripciones de los artículos 225 y siguientes de la Ley 1893.

Art. 2º. — Declárase obligatoria la inscripción en dicho Registro de todo contrato de construcción de edificios, ampliación o refacción de los mismos, cuyo importe exceda de tres mil pesos moneda nacional, así como las ampliaciones o modificaciones que alcancen o excedan del quince por ciento del contrato primitivo.

Art. 3º. — Cuando los contratos de construcción de edificios se otorguen por escritura pública, el escribano deberá previamente solicitar certificado del Encargado del Registro de la propiedad, en el que conste el dominio del inmueble y sus condiciones actuales. La omisión de este requisito será sancionada en la forma prevista en el artículo 240 de la Ley 1893.

En la escritura pública se expresarán, además de las enunciaciones comunes a toda escritura pública, las circunstancias que serán objeto especial de la inscripción y que son las siguientes: a) La naturaleza, situación, medida superficial y linderos de los inmuebles sobre los cuales deben realizarse la o las construcciones objeto del contrato; b) Las condiciones del dominio de acuerdo con el certificado expedido por el Registro de la Propiedad; c) Todas las condiciones, modalidades o términos del contrato de construcción.

Art. 4º. — Los contratos privados de construcción de edificios, deberán expresar las mismas circunstancias, bajo firma de las partes. En este caso el contrato deberá ser reconocido por los otorgantes ante el Encargado del Registro, quien lo agregará al protocolo con la debida constancia del reconocimiento. Si el estado del dominio no fuera el indicado por las partes, el Encargado del Registro lo hará saber a éstas para que manifiesten si insisten o no en la inscripción, pudiéndose rescindir el contrato.

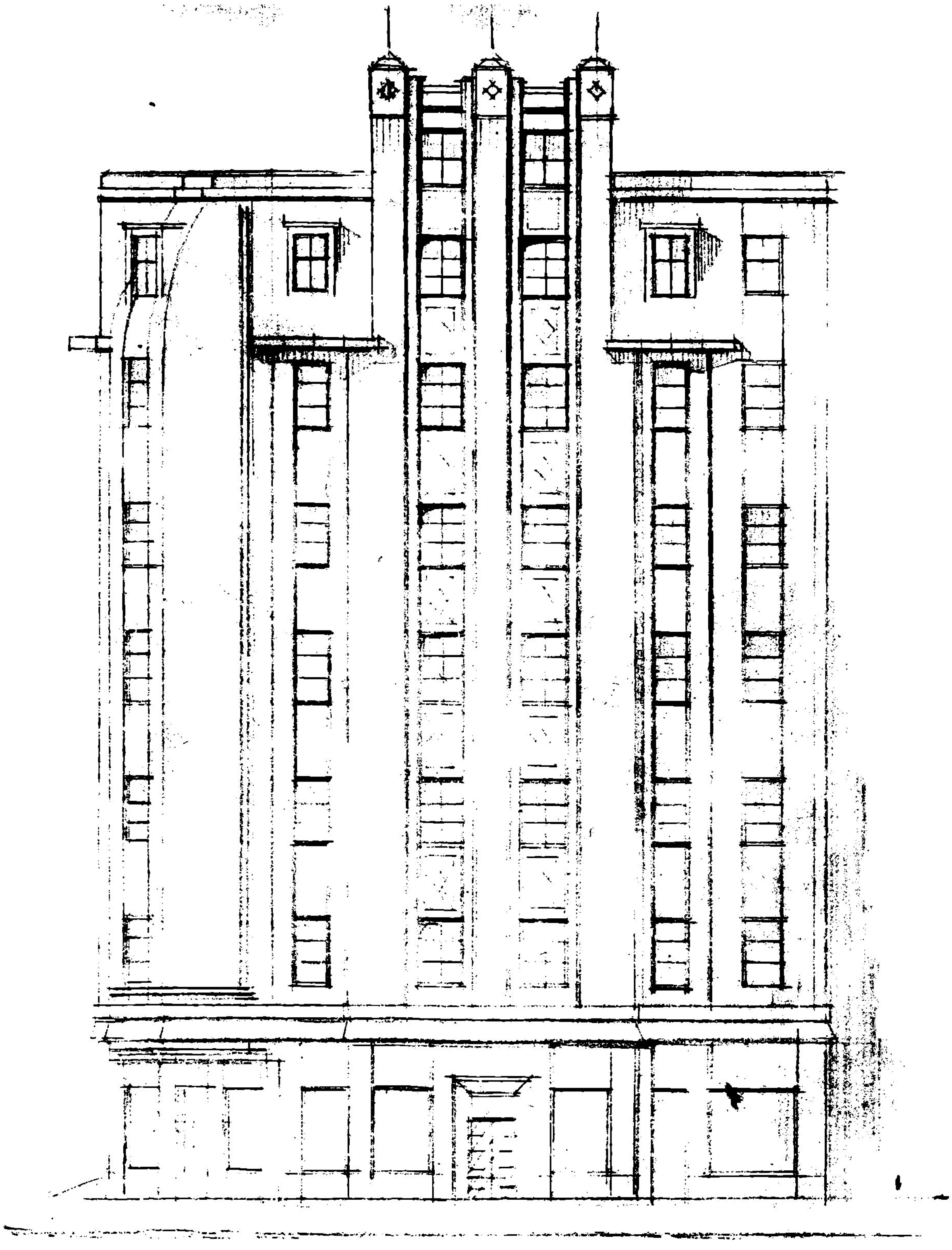
Art. 5º. — Los contratos inscriptos tienen preferencia sobre las hipotecas constituídas con posterioridad a la fecha de inscripción, sobre los inmuebles a que se refieren.

Art. 6º. — Amplíase lo dispuesto en el artículo 240 de la Ley 1893, declarándose obligatorio para los escribanos públicos, antes de extender escrituras que transmitan, creen o modifiquen derechos reales sobre inmuebles ubicados en la Capital Federal y Territorios Nacionales, tener a la vista certificado del Registro de la Propiedad en que conste si existen o no contratos de construcción de edificios adscriptos.

Art. 7º. — La radiación de las inscripciones en el Registro Público de Contratos de Construcciones, se hará a pedido del constructor o cuando el propietario presente recibo auténtico de haber cumplido con todas las obligaciones a su cargo y tomando su debida nota en el Registro.

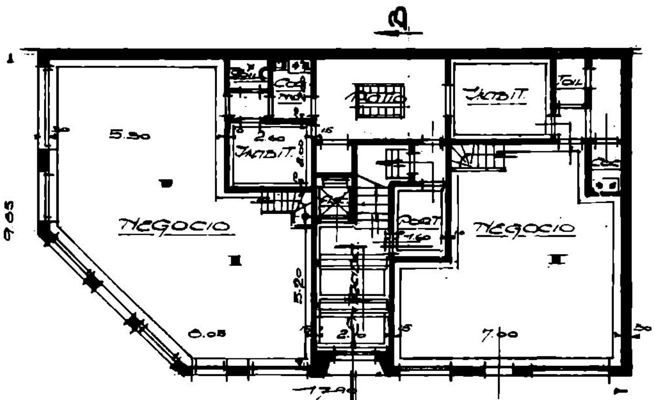
Art. 8º. — La Municipalidad de la Capital y Territorios y demás Reparticiones que tengan atingencia con la construcción de obras, no podrán otorgar ningún permiso de edificación, sin previa comprobación de que el contrato respectivo se halla inscripto en el Registro precitado.

Art. 9º. — Comuníquese al Poder Ejecutivo, etc., etc.

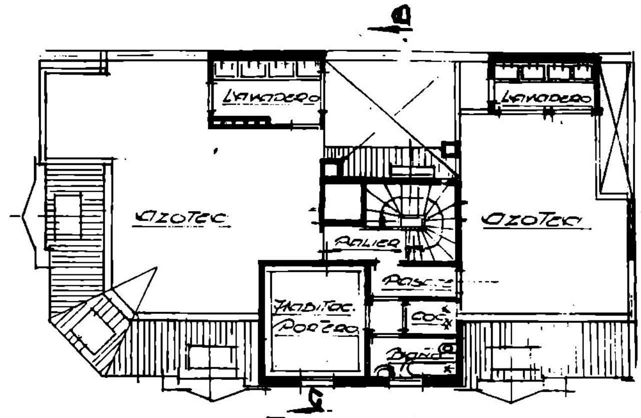


EDIFICIO DE RENTA

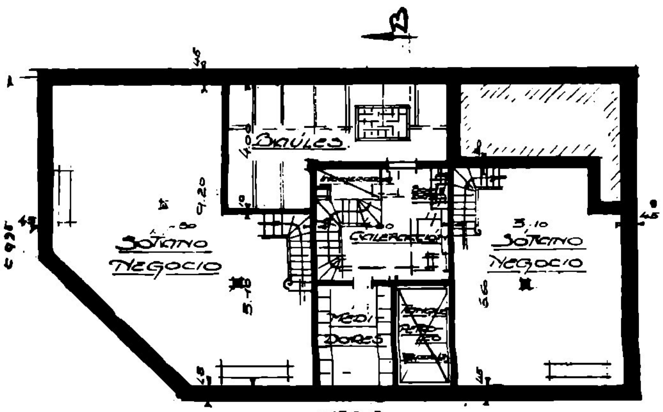
Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y A.



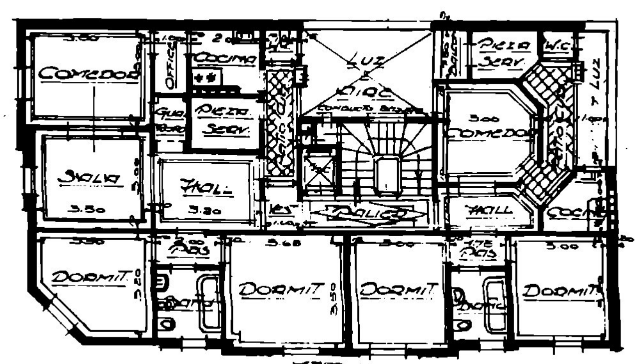
PLANTA BAJA



I° AZOTEA.



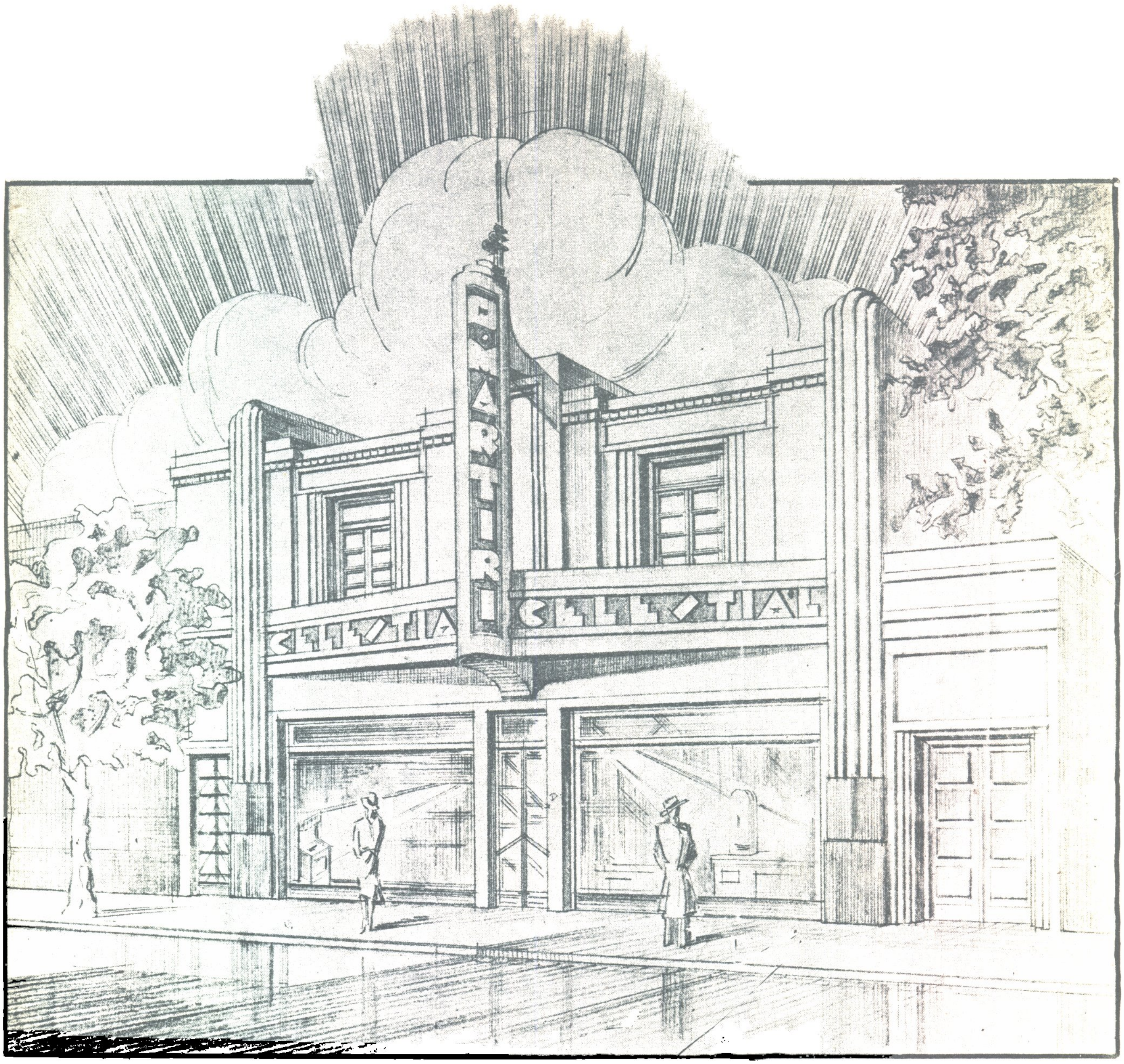
SÓTANO.



I° II° III° IV° V° VI° PISO.-

EDIFICIO DE RENTA

Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y A.



EDIFICIO COMERCIAL, GALLO 344-50

Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y A.

Propiedad del Sr Dante Mártiri



RESIDENCIA PARTICULAR, MIRO 132

Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y A.

Propiedad del Sr. M. Gabizon



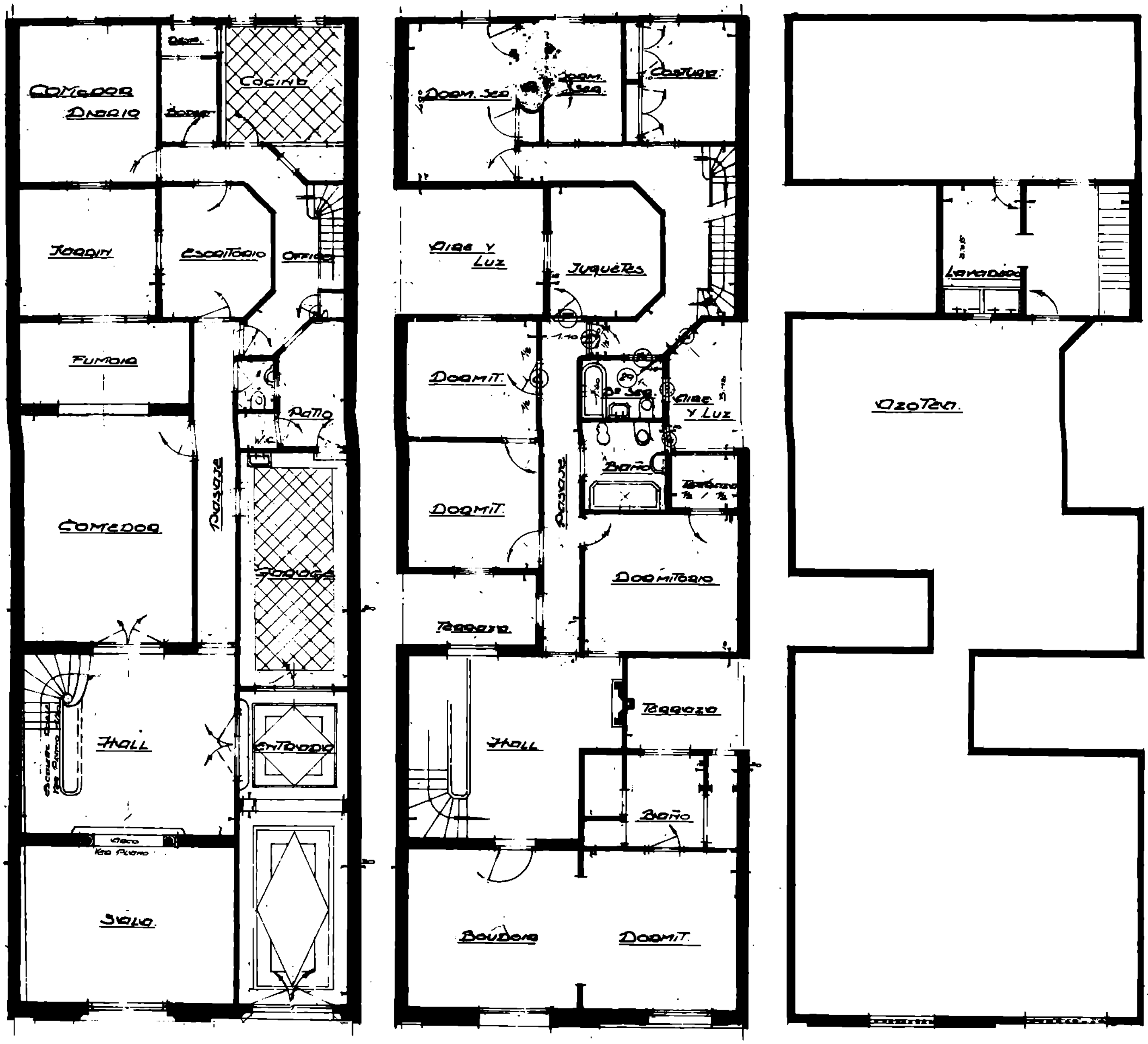
Hall



Zaguán

RESIDENCIA PARTICULAR
MIRO, 132

Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y A.

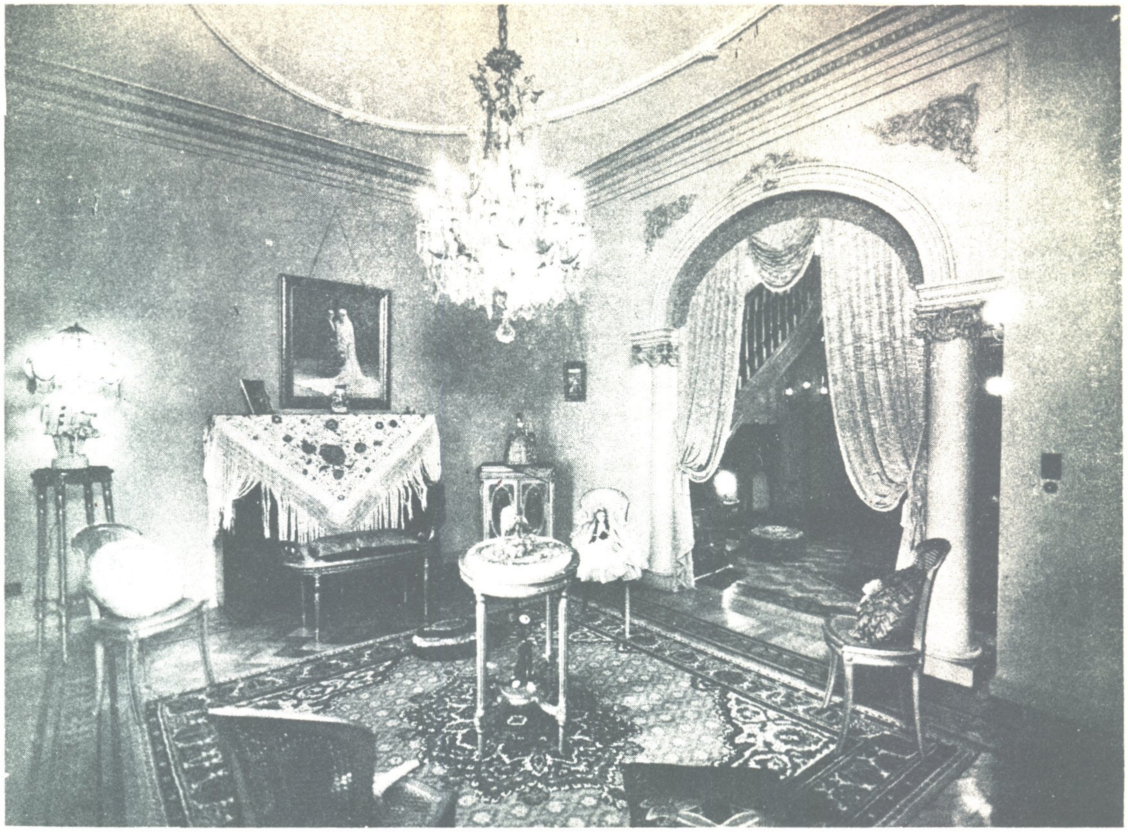


PLANTA BAJA | PISO ALTO | AZOTEA

RESIDENCIA PARTICULAR MIRO, 132

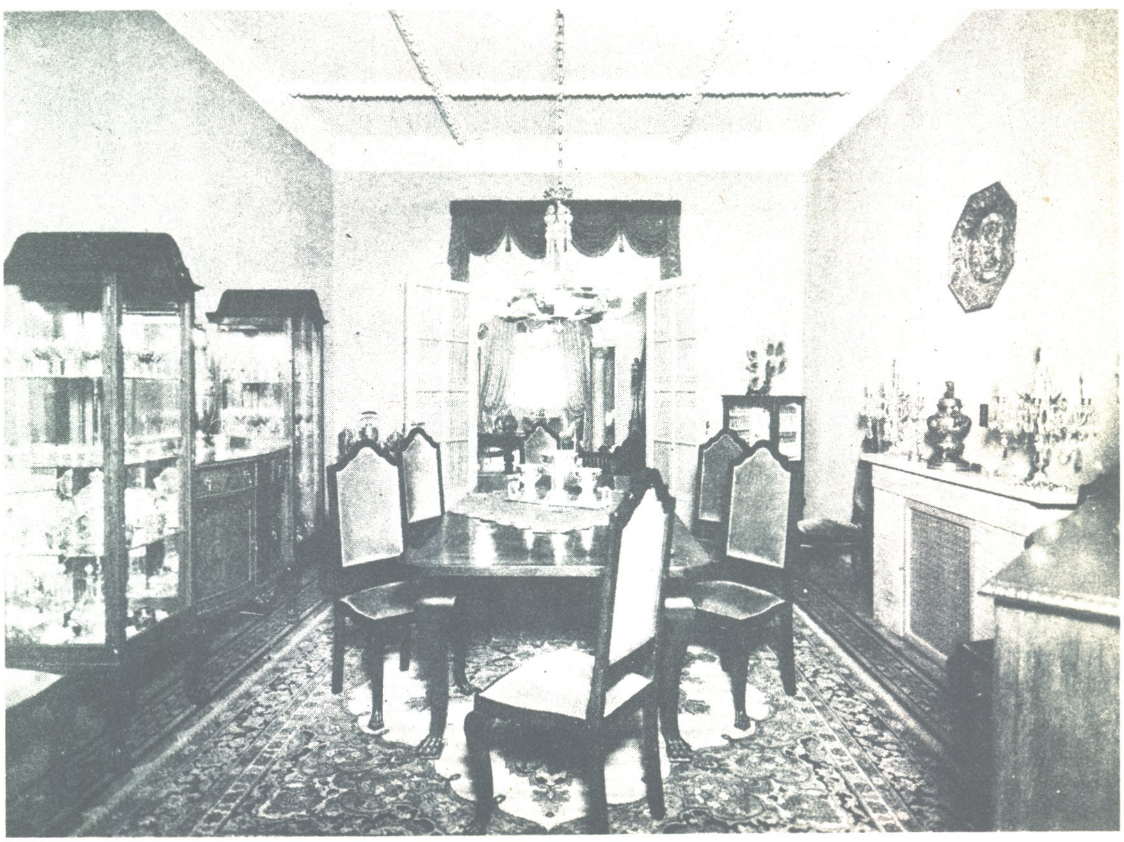
Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y. A.

Sala



RESIDENCIA PARTICULAR MIRO, 132

Comedor

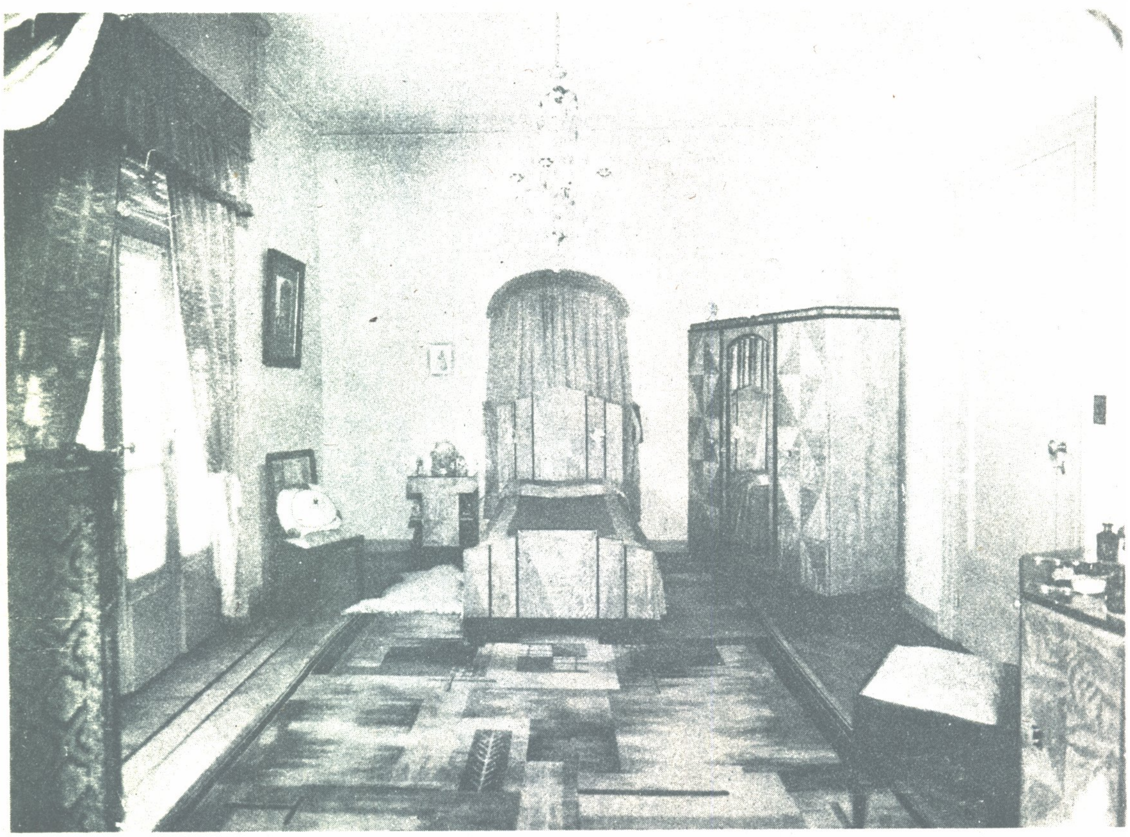


Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y. A.



Dormitorio del matrimonio

RESIDENCIA PARTICULAR MIRO, 132



Dormitorio de la señorita hija

Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y. A.



EDIFICIO DE RENTA EN MAR DEL PLATA

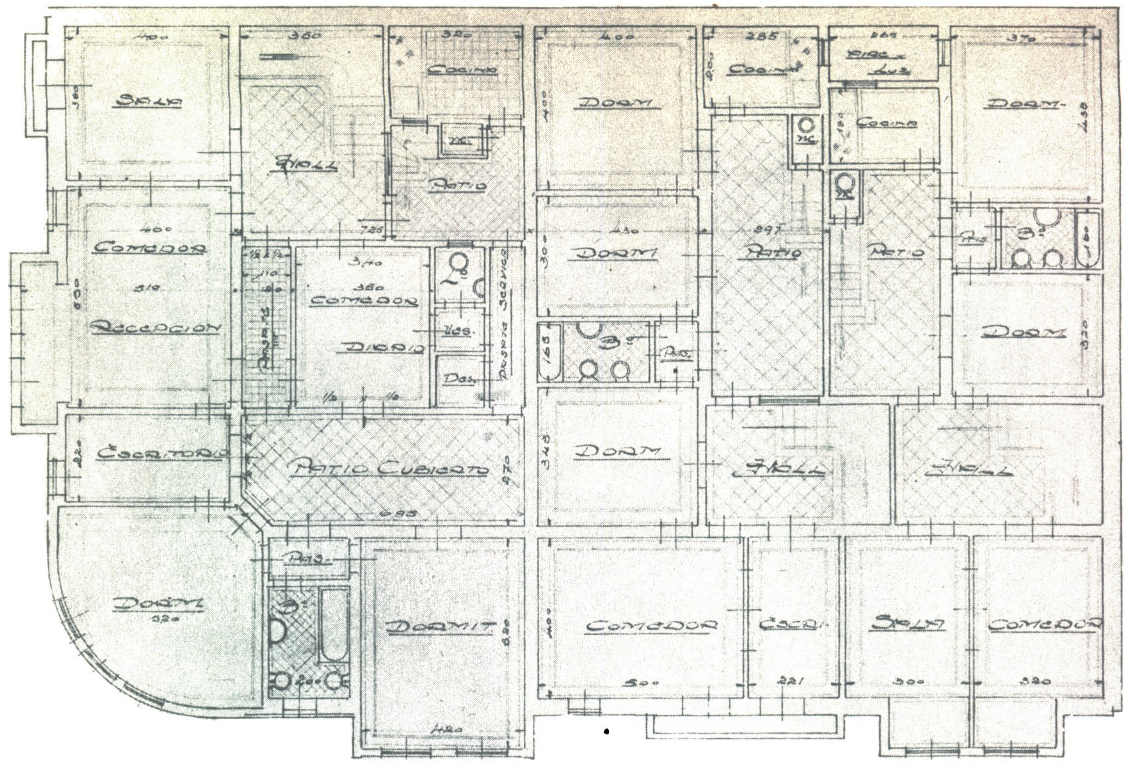
Avenidas Independencia y San Martin

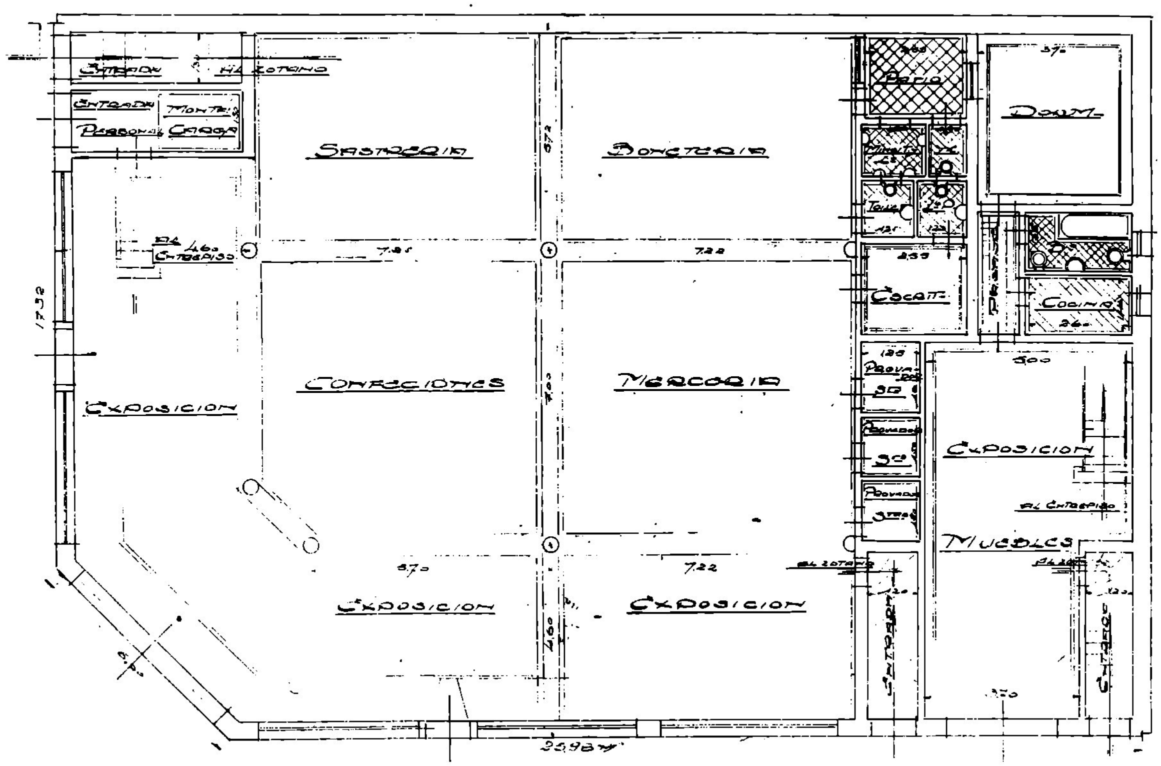


Detalle del frente

Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y. A.

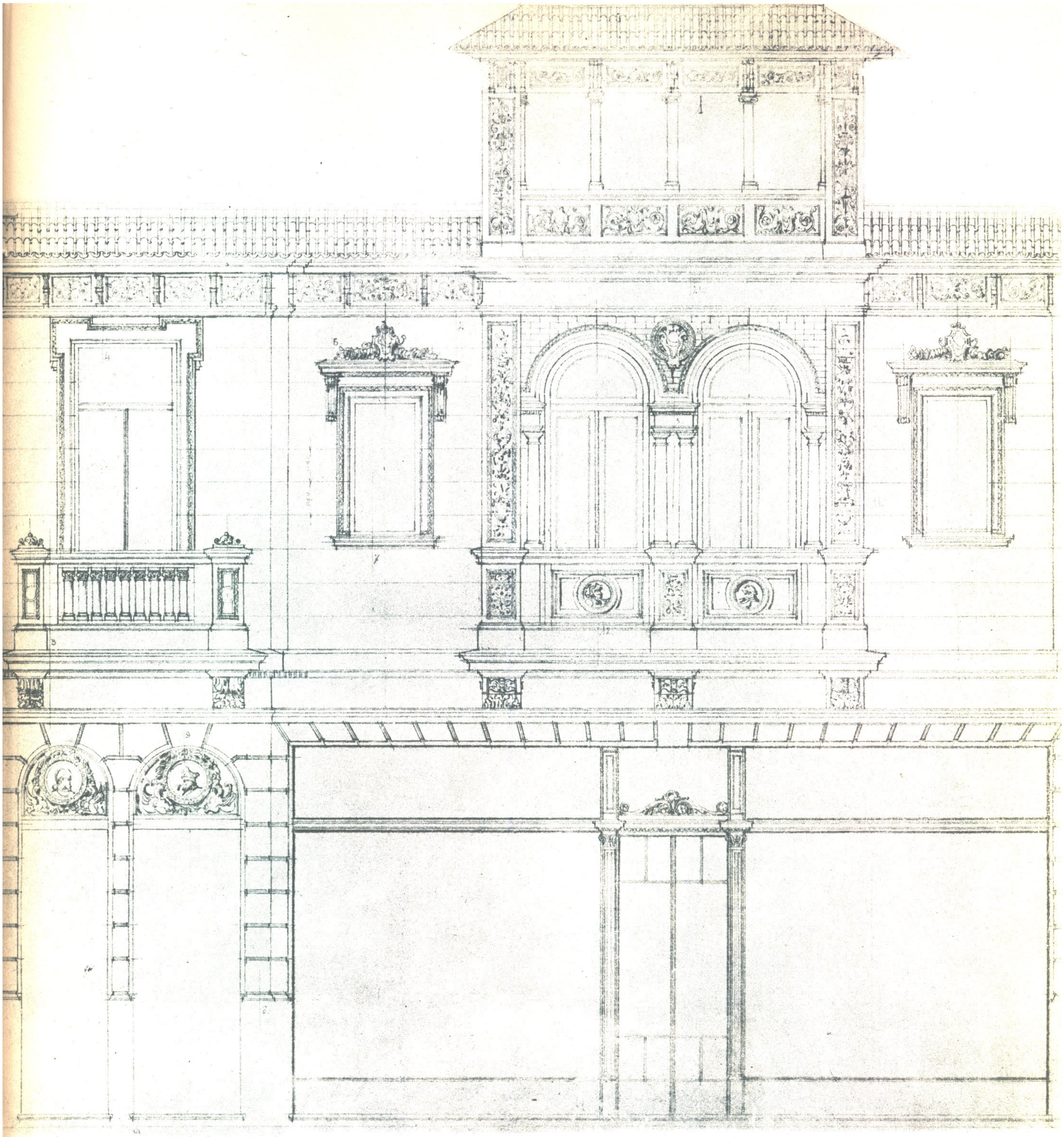
Propiedad del Sr. M. Gabizon





EDIFICIO DE RENTA EN MAR DEL PLATA

Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y A.



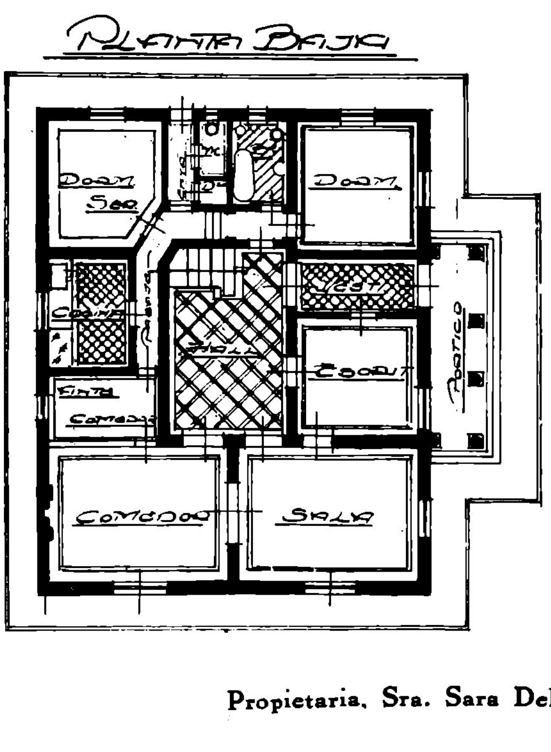
Detalle del frente

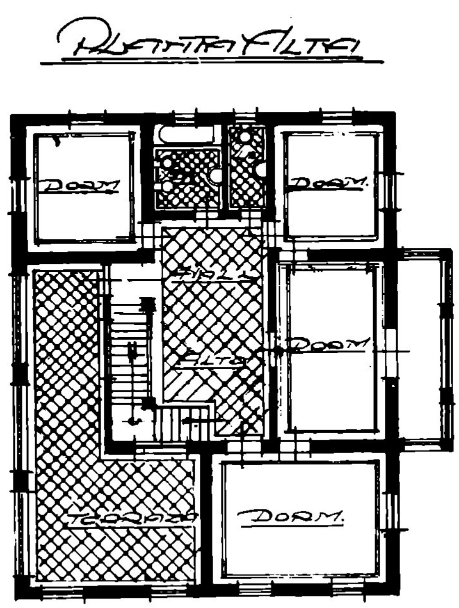
EDIFICIO DE RENTA EN MAR DEL PLATA

Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y A.



Residencia Particular, Avenida Nacional 4247





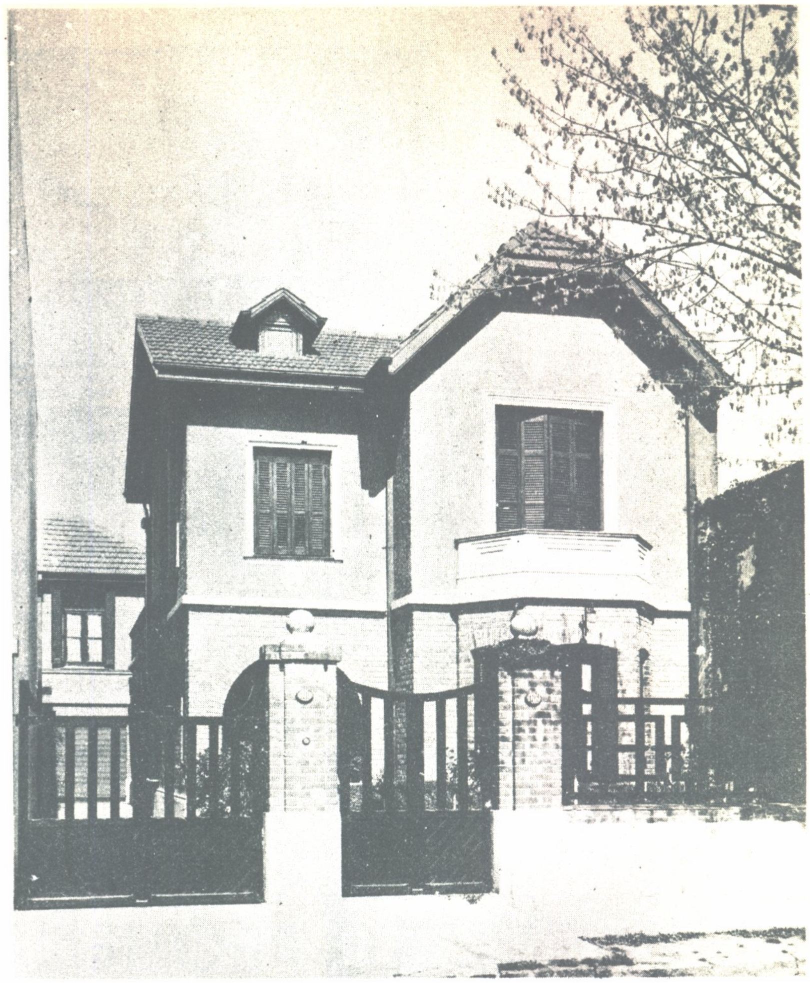
Propietaria, Sra. Sara Delmira - Costa Gowland de Leguizamón.

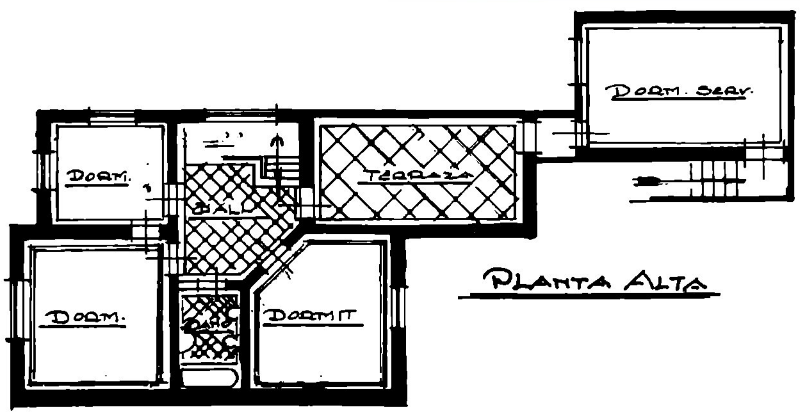
Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y A.

Casa Particular
Olazábal 1762

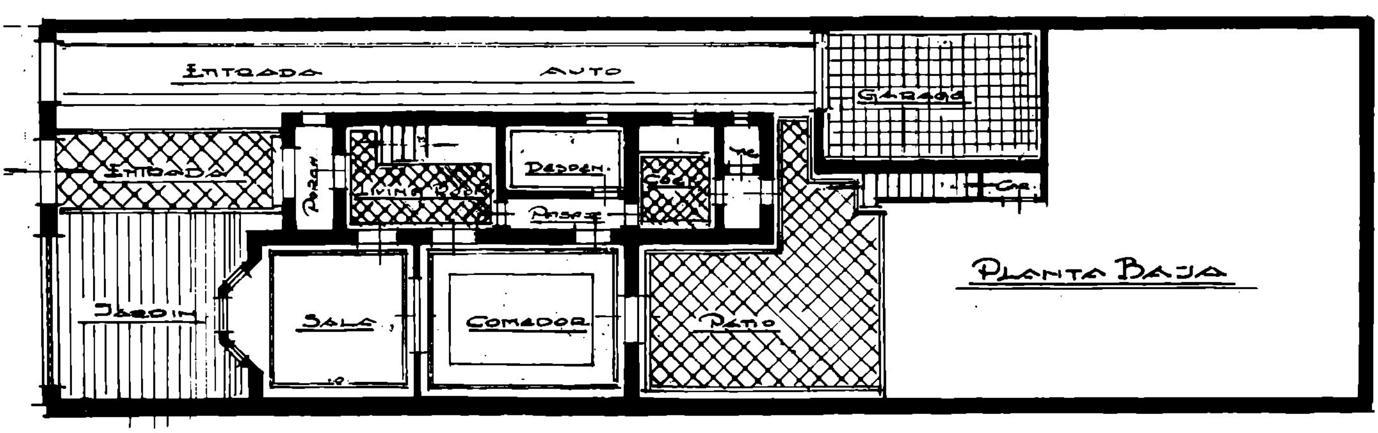
Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y A.

Propietario:
Sr. Carlos M. López

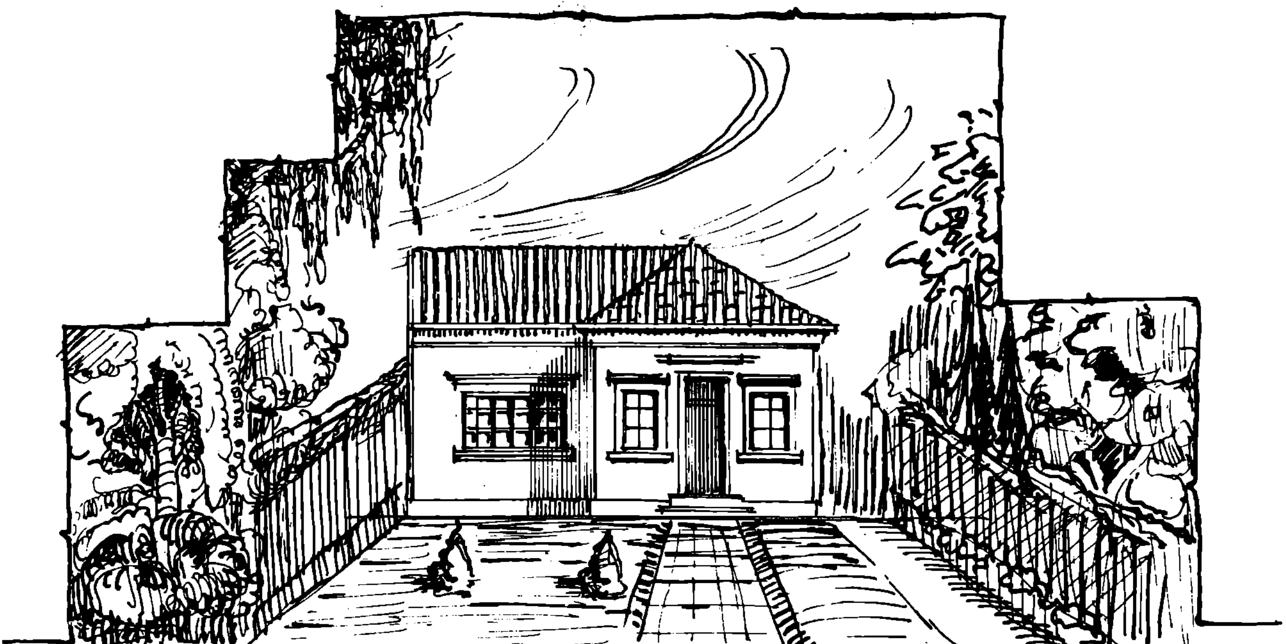




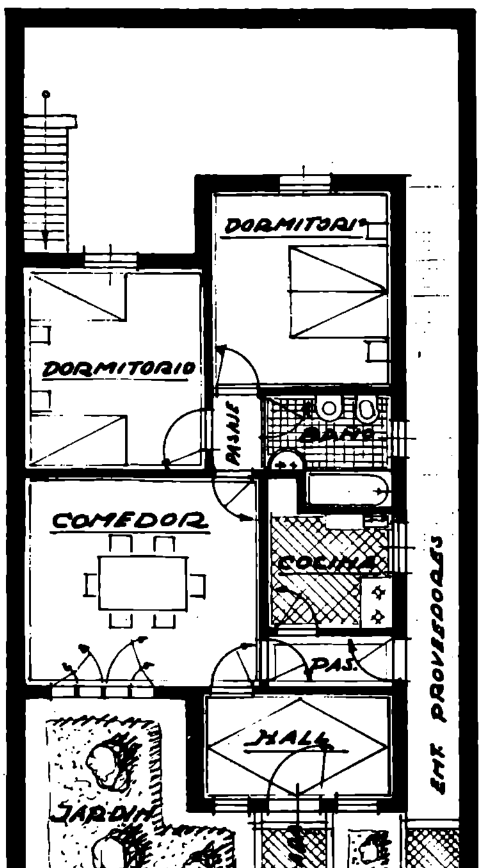
PLANTA ALTA



PLANTA BAJA



FACHADA



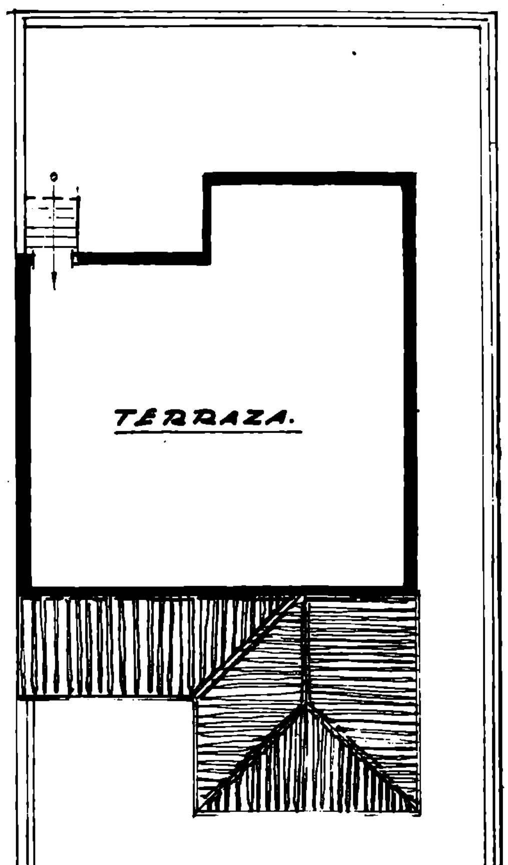
PLANTA

PEQUEÑA VIVIENDA FAMILIAR

Arquitecto

DOMINGO IANNUZZI

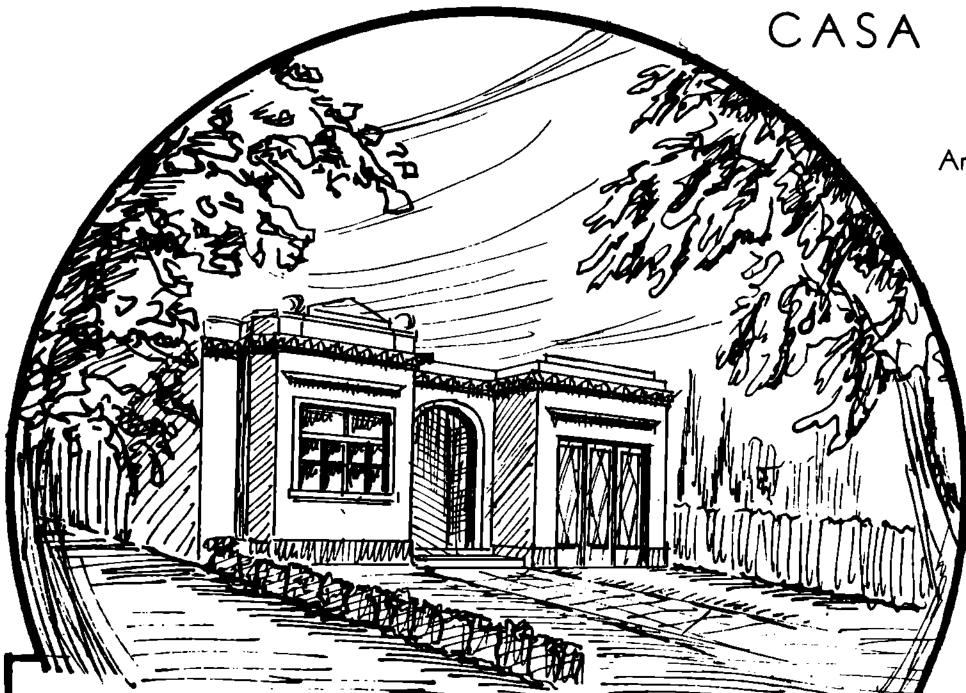
Del C. A. C. Y. A.



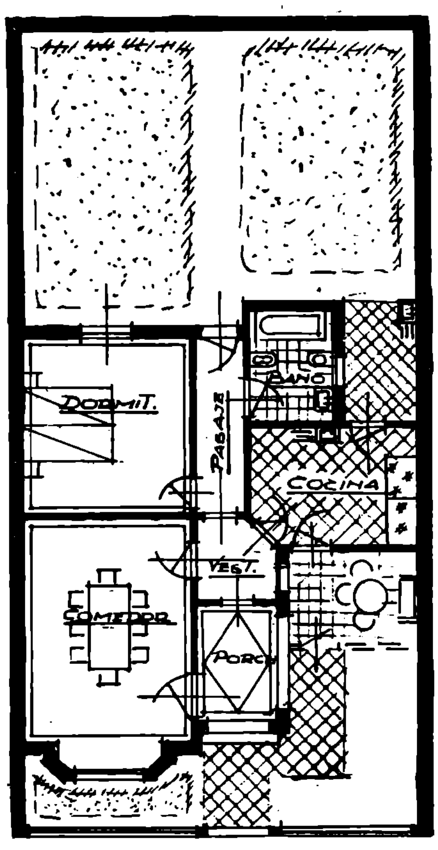
TECHO

CASA PARTICULAR

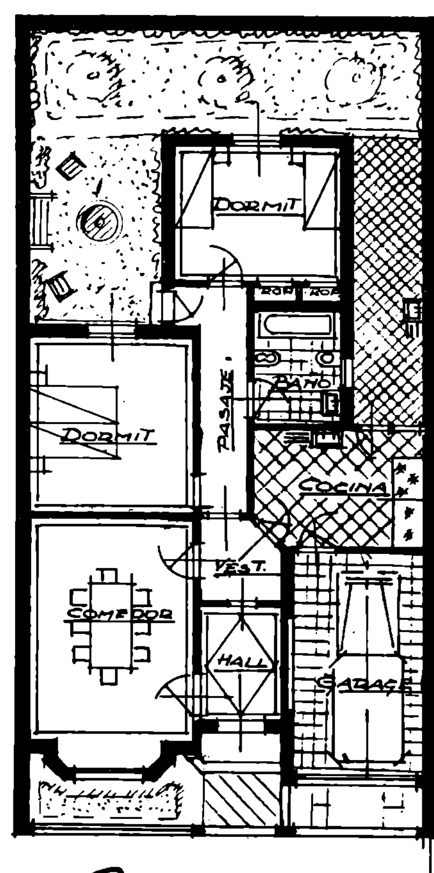
Arq. DOMINGO IANNUZZI
Del C. A. C. Y. A.



FACHADA

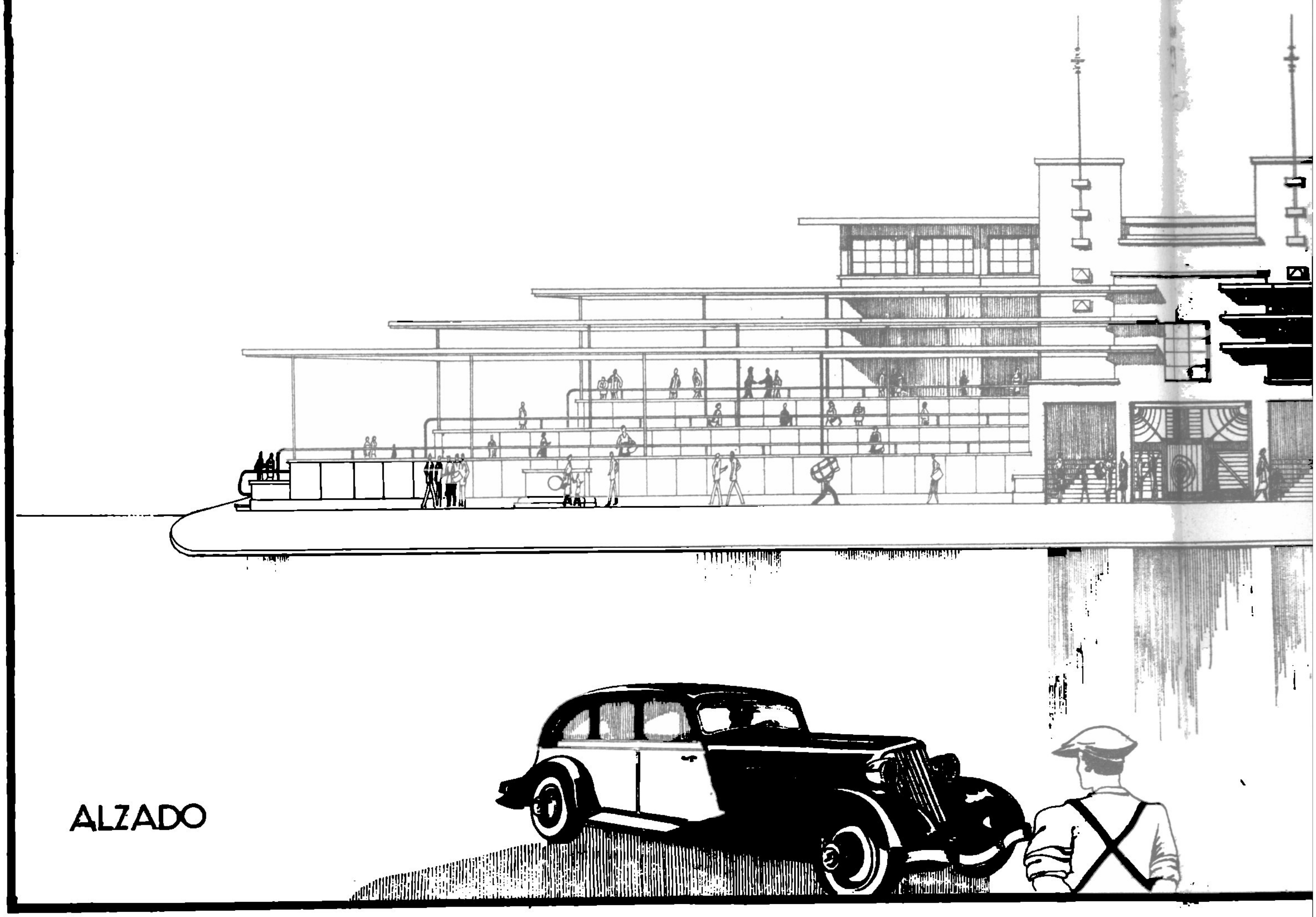


PLANTA PRIMITIVA



PRIMERA AMPLIACIÓN

MERCADO DE OLAVIDE



ALZADO

Son problemas los de la construcción de Mercados, tanto en grandes como en pequeñas ciudades, que vienen preocupando a los técnicos desde hace tiempo, por la dilatada complejidad de las distintas cuestiones a resolver, para poder llegar a una franca solución que cumpla y llene sus necesidades, en todo orden.

Debido a ésto, constituyen una verdadera especialidad los Arquitectos que dedican sus actividades a un estudio completo de estas construcciones, y en Madrid tenemos al ilustre Arquitecto Municipal Don Francisco Javier Ferrero que con una labor intensa y un claro criterio, formado por un detenido estudio y observación de esta clase de edificaciones, ha concebido con verdadero éxito, soluciones tan acertadas como la del Mercado de Olavide en que, como se vé en sus planos, ha resuelto cuantos factores hay que tener en cuenta en la concepción de estas obras.

En las grandes urbes, siguiendo la tendencia actual de ir a los mercados personas de toda clase social, sin duda por lo difícil cada vez más se está haciendo el servicio doméstico, que en otra época era el encargado de estos menesteres y tendiendo por otro lado, a evitar las grandes distancias y hacerlos de mayor comodidad pública, se adopta el sistema de mercados llamados de barrio, para zonas de pequeña extensión, pero en los cuales sin embargo, se puede uno proveer de cuantos artículos alimenticios son necesarios para la vida, huyendo de los mercados de grandes dimensiones, como los que existen, por ejemplo, en Francfort (Alemania), Lyon (Francia) y Valencia (España), que pueden servir de verdaderos modelos en esta clase de edificios, pero de una relativa comodidad para el público que tiene que acudir a ellos desde largas distancias.

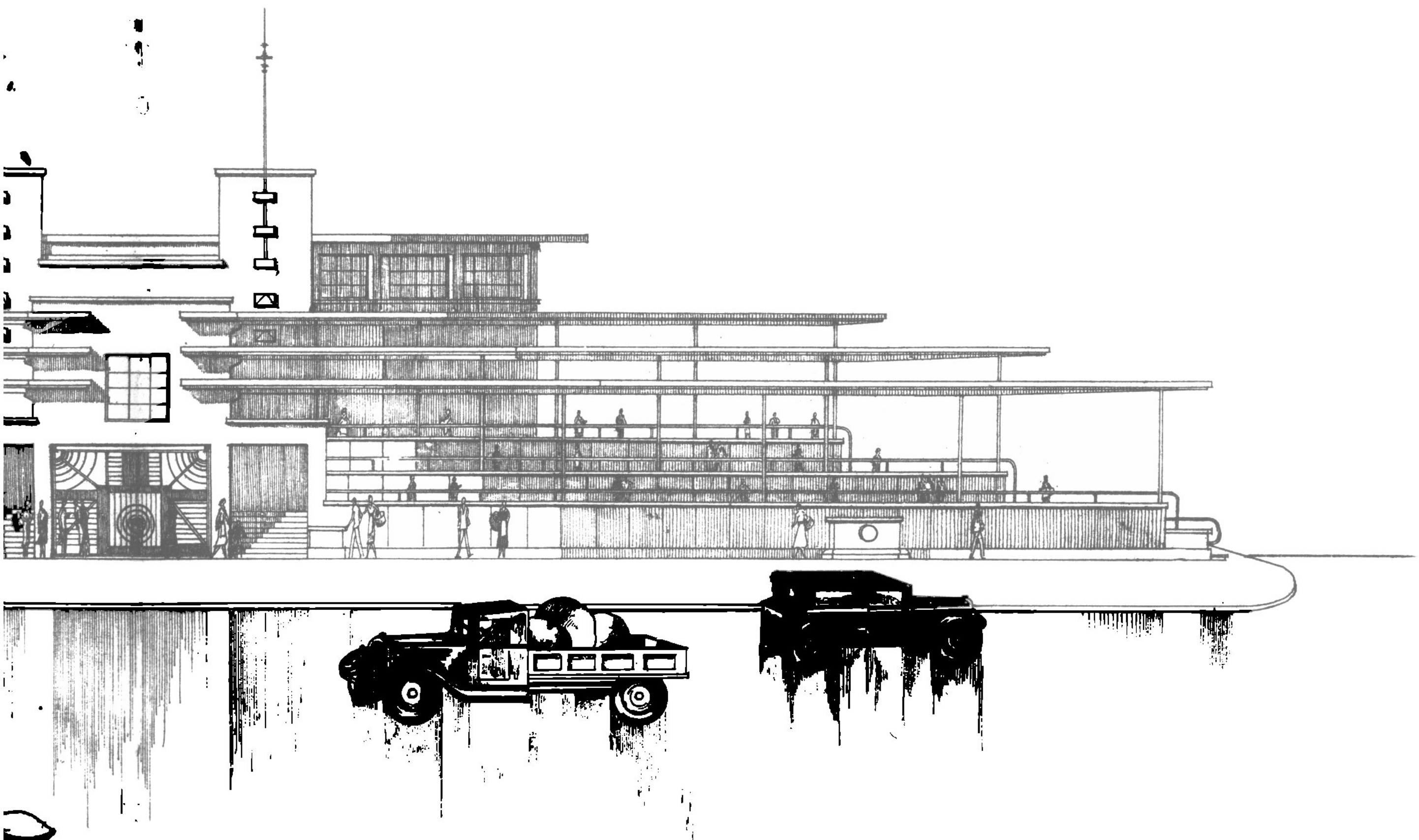
Con objeto de que no carezcan de cuanto es nece-

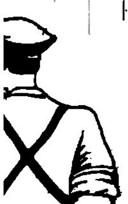
sario e[...]
gicos, [...]
determi[...]
etc., qu[...]
nar y [...]
se trate[...]
y a la [...]
barrio.

La c[...]
Arquite[...]
no pue[...]

En el[...]
seguido[...]
acceso [...]
donde [...]
censore[...]
etcétere[...]

VIDE, MADRID (España)





Arq. Francisco Javier Ferrero

ıcia actual
social, sin
ıaciendo el
encargado
o, a evitar
comodidad
ı llamados
ı, pero en
de cuantos
vida, hu-
ınes, como
(Alemania),
ıden servir
icios, pero
que tiene

ı es nece-

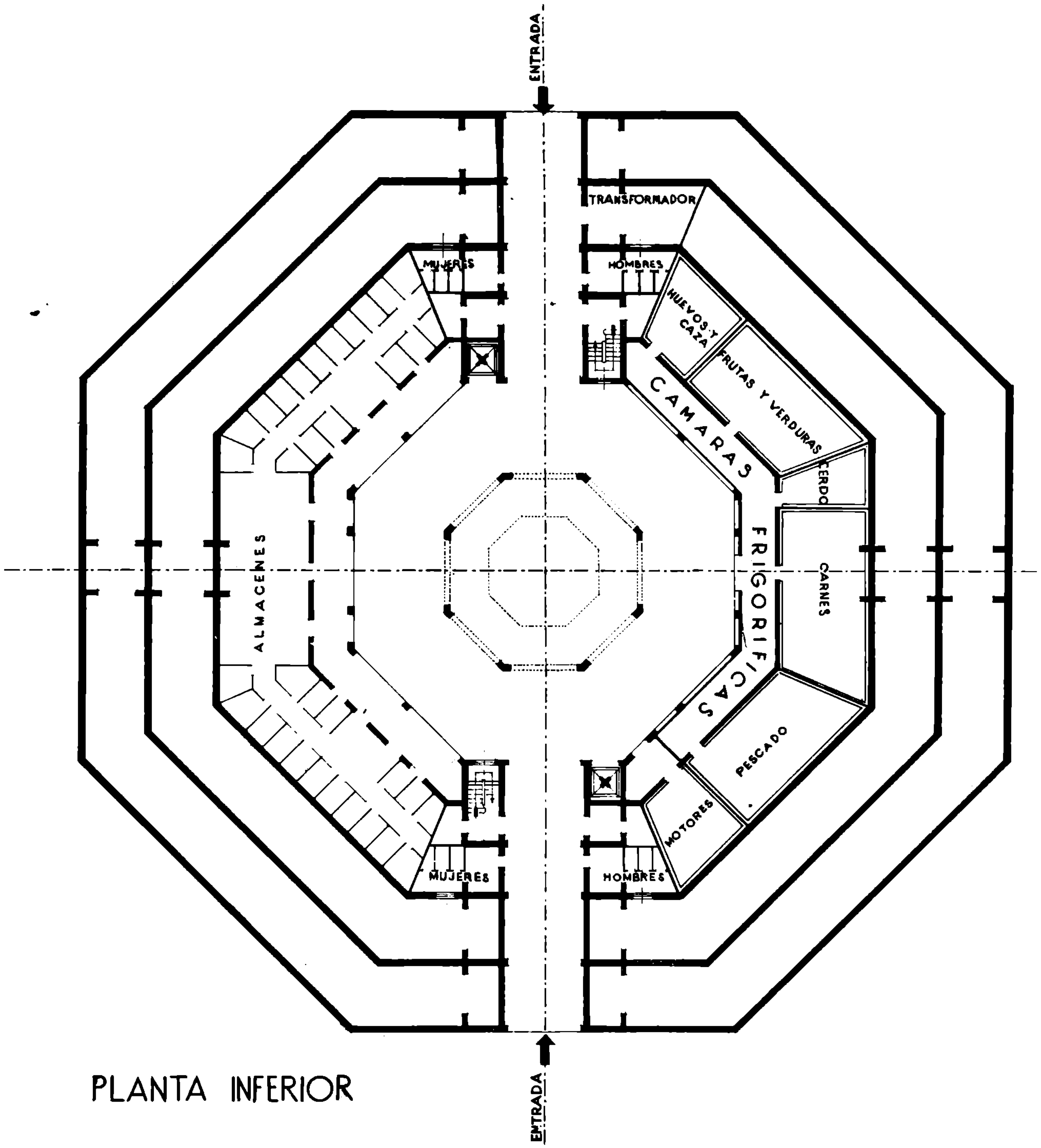
sario en estos pequeños mercados, en puntos estratégicos, se hacen otros dedicados exclusivamente a un determinado producto alimenticio, como leche, pescados, etc., que con modernas instalaciones permiten almacenar y conservar grandes cantidades del producto que se trate, en condiciones inmejorables, para el suministro y a la vez regulación de precio, en los mercados de barrio.

La concepción del Mercado de Olavide por el culto Arquitecto señor Ferrero, origen de esta pequeña nota, no puede ser más interesante.

En el plano de planta inferior, se ve como ha conseguido, siendo el terreno completamente horizontal, dar acceso por unas rampas suaves y cómodas a un sótano, donde ha instalado cámaras frigoríficas, almacenes, ascensores, escaleras, toilettes y w. c. para ambos sexos, etcétera.

En el de planta superior, se encuentran las instalaciones de puestos individuales para distintos productos, otros corridos para la exclusiva venta de verduras, legumbres y hortalizas, a distinto nivel que los anteriores y, finalmente los corridos en todo el perímetro en nivel más bajo, para los vendedores ambulantes, estos últimos muy interesantes, pues evita que los ambulantes que en todas las capitales constituyen una verdadera plaga molesta y de mal gusto, por la misma cantidad que pagan a la Municipalidad como permiso para poder vender sus productos por plazas y calles, tengan en el mercado un lugar determinado y limpio donde vender sus mercancías, al aire libre y guarecidos de la lluvia y otras inclemencias.

Los planos de alzado y sección completan la idea del proyecto de ésta obra, ya terminada y próxima a inaugurarse, donde su autor ha demostrado sus grandes



PLANTA INFERIOR

conocimientos en esta clase de edificios.

El factor higiene tan importante, en el Mercado de Olavide es completo, puesto que dada la altura de los distintos pisos, permite que con manguera se laven pisos, paredes, techos, interiores de puestos, etc., corriendo inmediatamente las aguas por un ingenioso sistema de alcantarillado, de modo que todos los pisos quedan limpios y secos en pocos minutos.

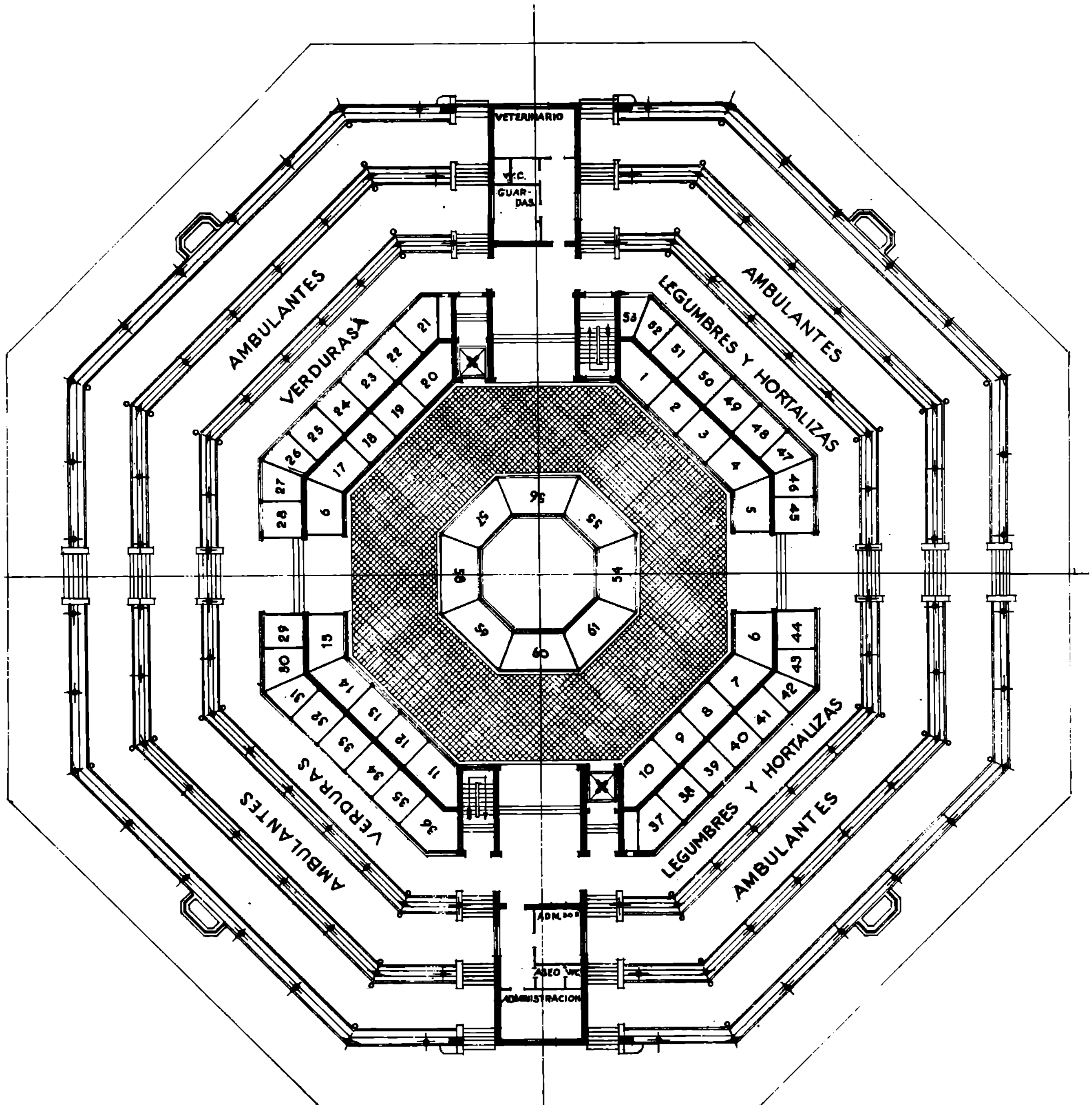
En cuanto a luz y aire, no puede conseguirse más, pues los puestos corridos lo reciben directamente en todo su perímetro.

Los materiales empleados en la construcción han sido: estructura, pisos y paredes de cemento armado, revestimientos de azulejos blancos, pavimentos de mosáicos graníticos, mármoles blancos, metales inoxidables, vidrios de pisos, etc.

El valor del edificio asciende a un millón seiscientas mil pesetas (poco más de trescientos mil pesos argentinos) y su ejecución ha durado un año y medio próximamente, teniendo en cuenta varias huelgas de distintos gremios que han existido durante este tiempo y prolongado en unos meses su construcción.

En la actualidad, el mismo Arquitecto tiene en ejecución otro mercado para pescados exclusivamente, y otro en estudio, sólo para leche; no dudo que reconocida su proverbial amabilidad, una vez acabadas las obras, podrán conocerlas detalladamente los lectores de esta Revista.

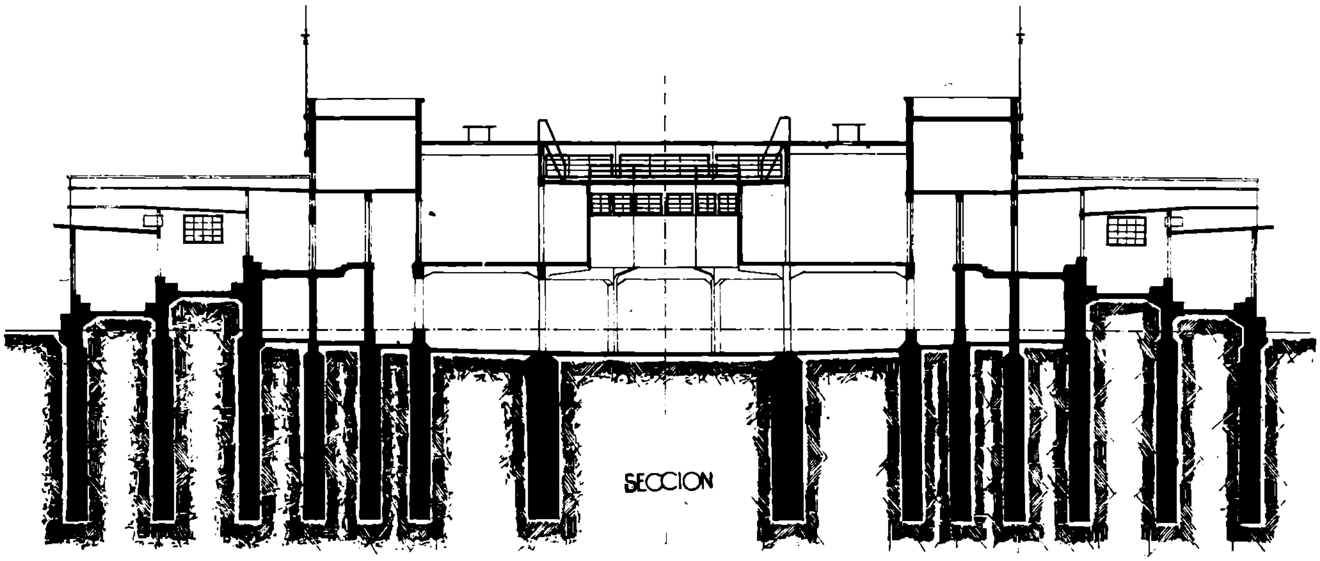
Arq. Manuel ALCALDE ALEJANDRE



PLANTA SUPERIOR

MERCADO DE OLAVIDE, MADRID

Arq. Francisco Javier Ferrero

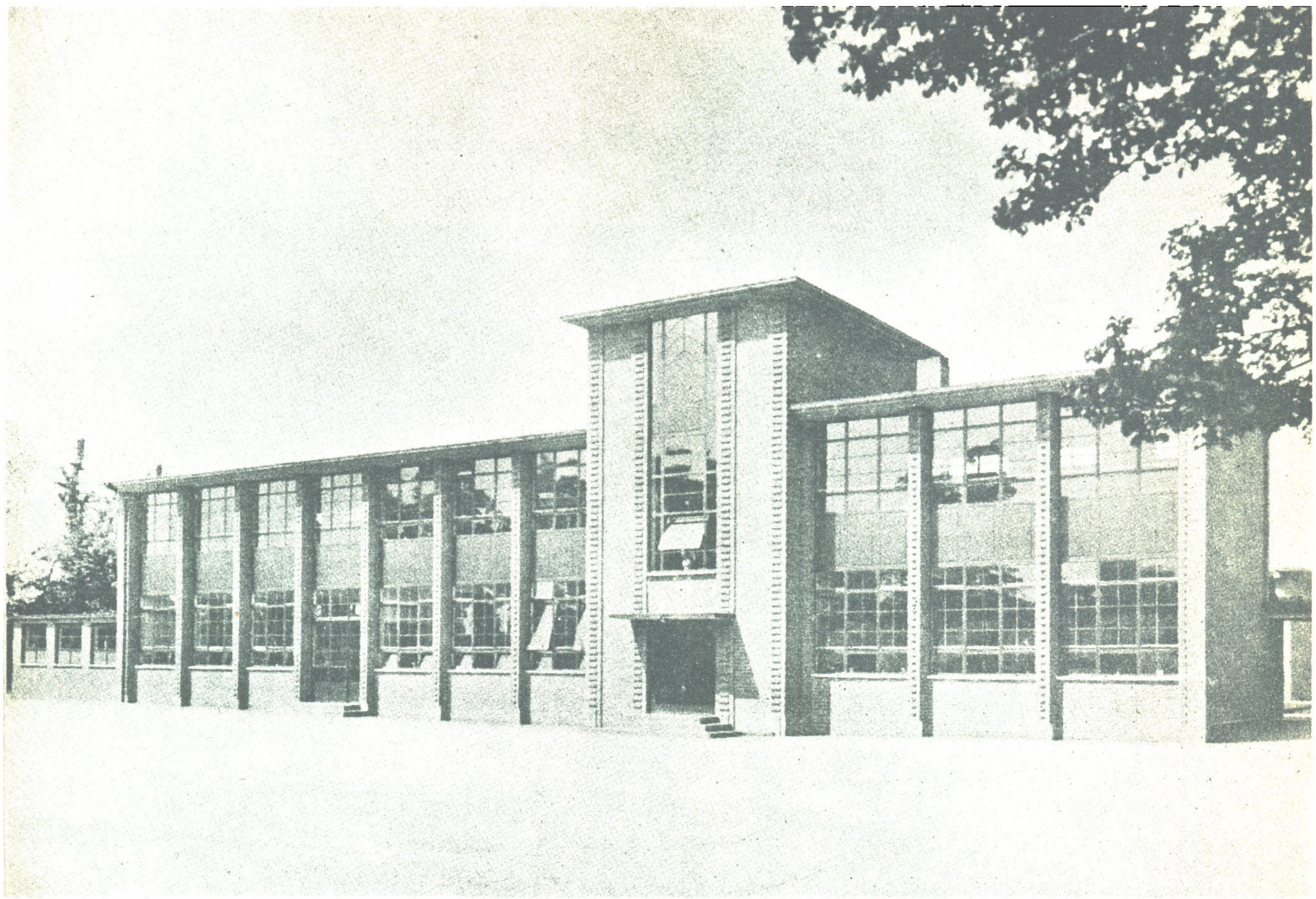


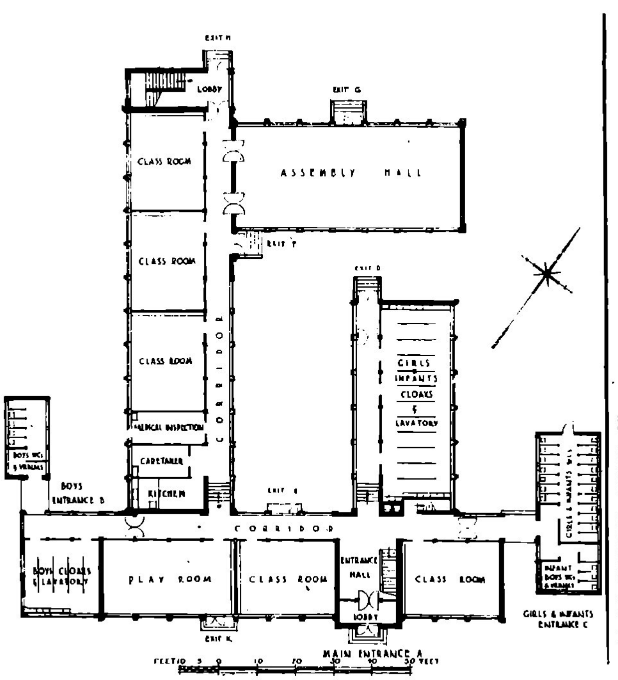
MERCADO DE OLAVIDE, MADRID

Arq. Francisco Javier Ferrero

ESCUELA MIXTA MUNICIPAL, EN LONDRES

Arquitecto W. T. CURTIS

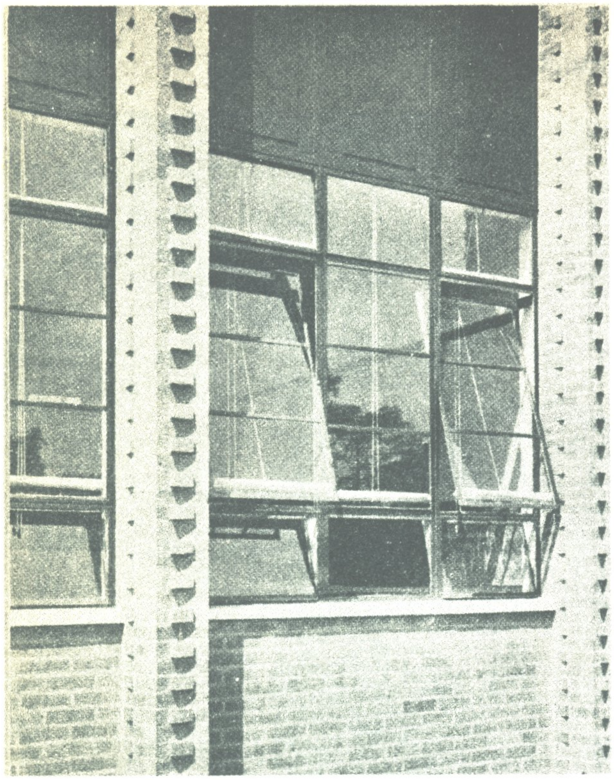




TRADUCCION DEL PLANO

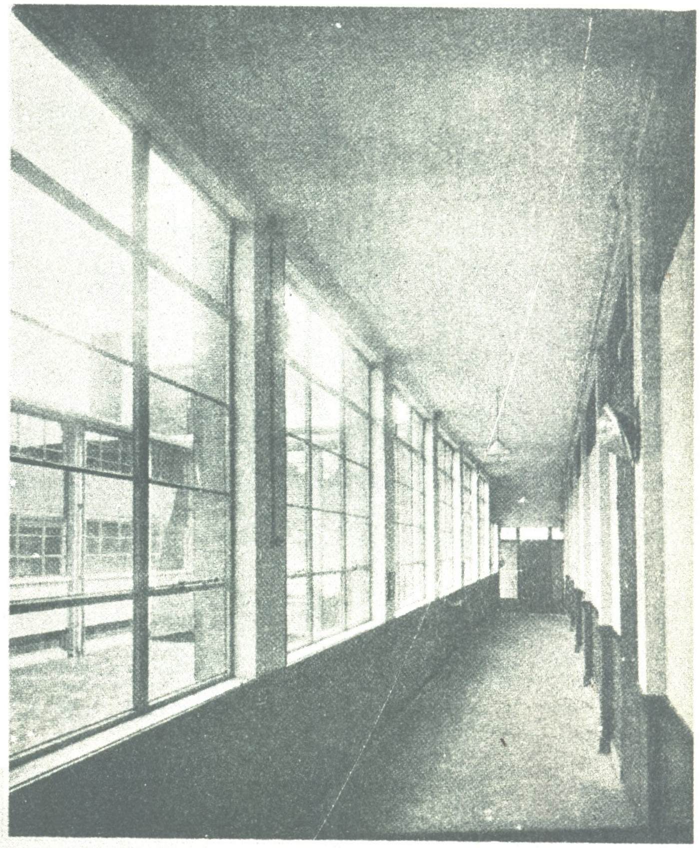
Feet, *medida en pies*
Main entrance, *entrada principal*
Exit, *salida*
Boys cloaks & lavatory, *vestuario y lavatorio de niños*
Play room, *sala de juegos*
Class room, *aula*
Lobby, *pórtico*
Infant, *párvulos*
Girls, *niñas*
Kitchen, *cocina*
Caretaker, *cuidador*
Medical Inspection, *Inspección*
Assembly Hall, *Salón de actos*

ESCUELA MIXTA MUNICIPAL EN LONDRES

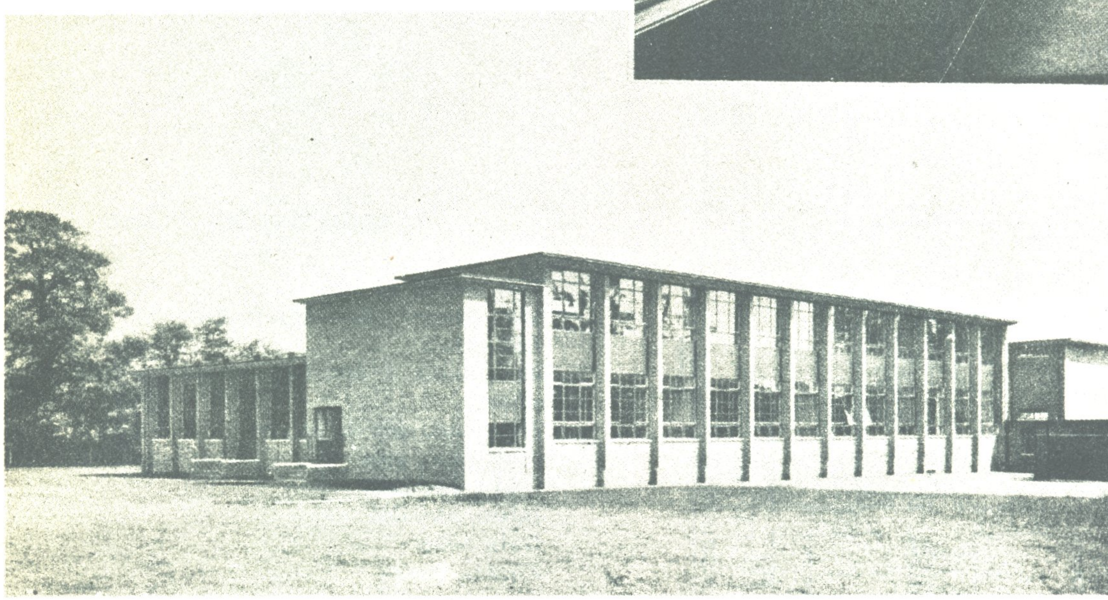


Detalle del frente

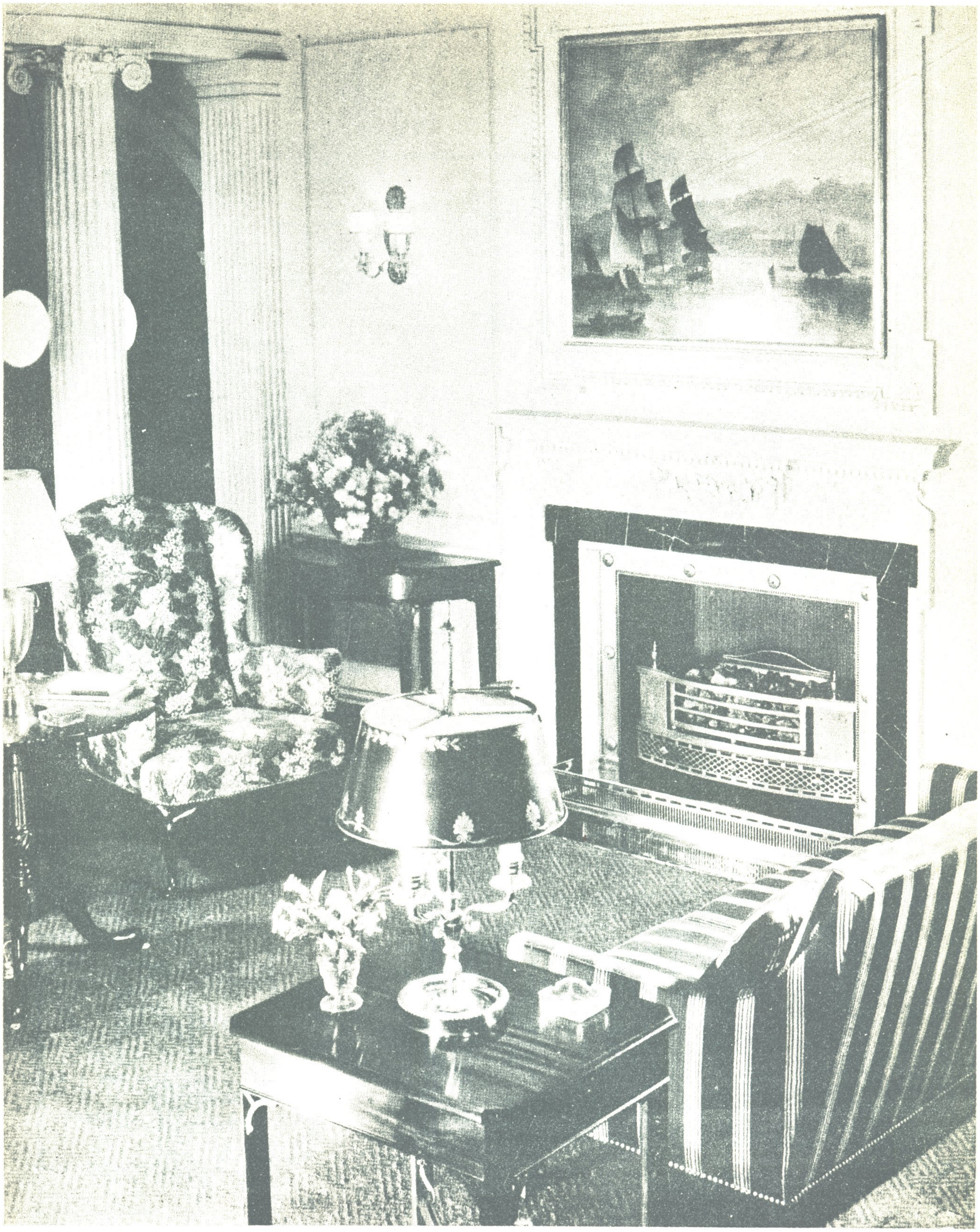
Arquitecto W. T. CURTIS



Una de las galerías sobre el patio



Perspectiva posterior

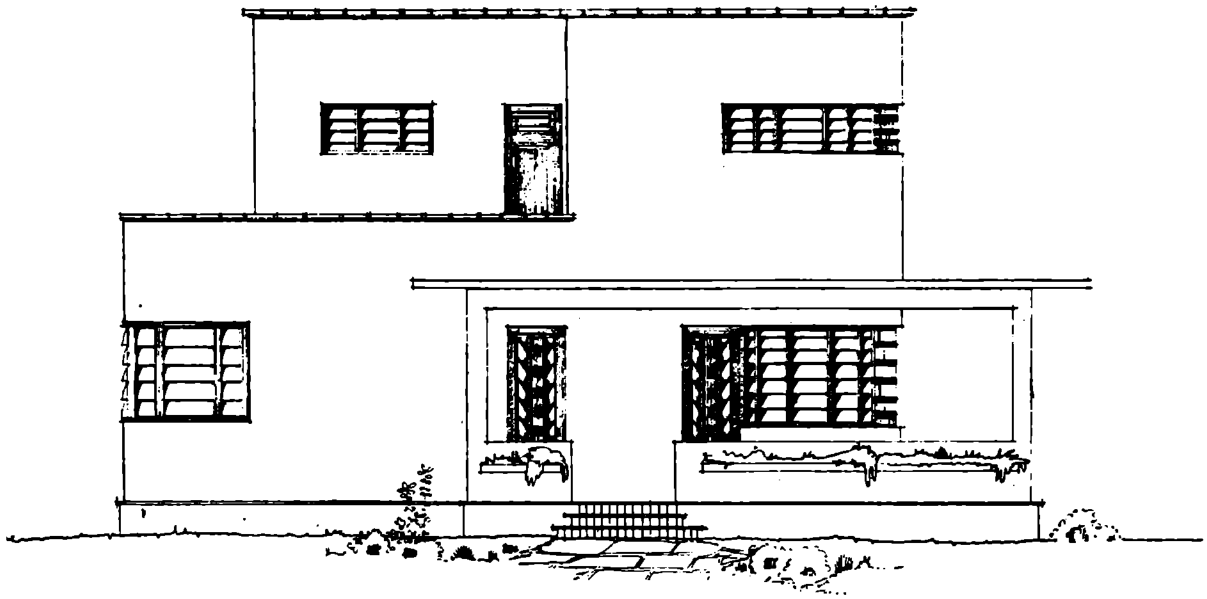


Salita de estilo "Georgiano", en el buque "Santa Rosa"

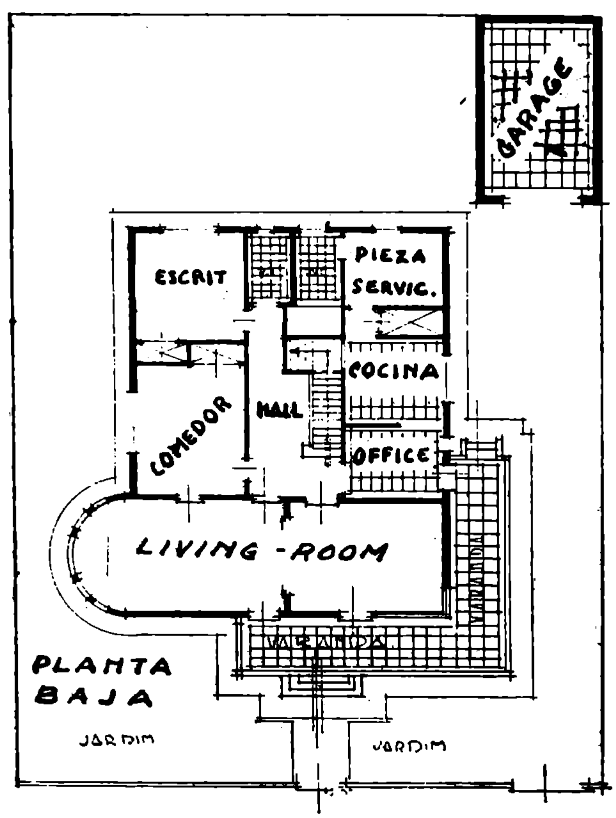
Decorada por ELSA COBB WILSON

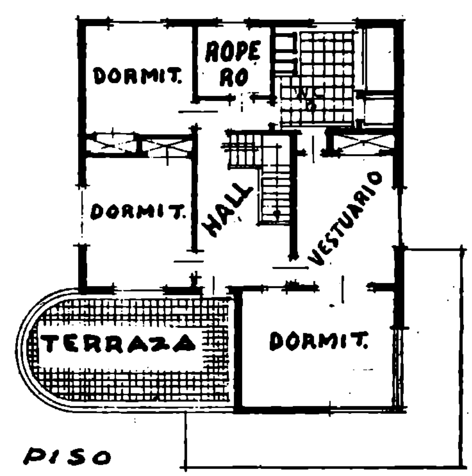
RESIDENCIA PARTICULAR

Proyecto

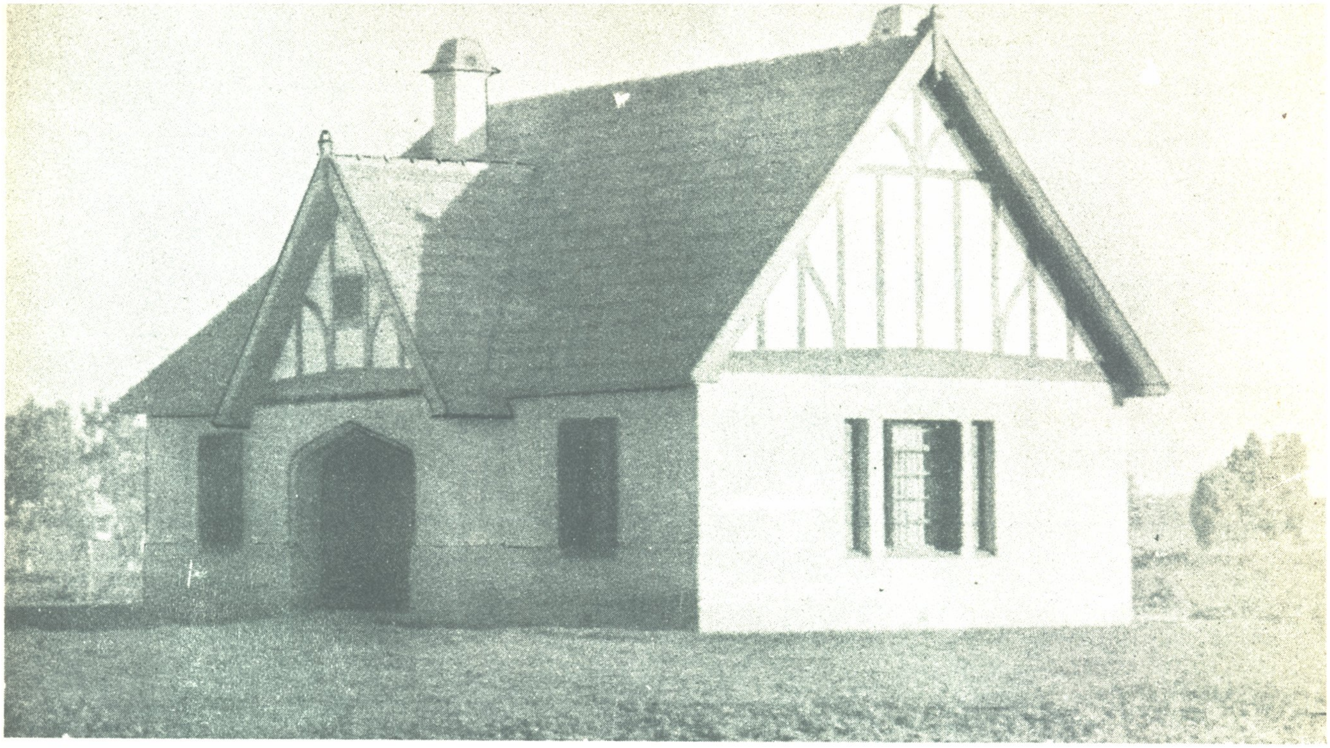


Arq. E. P. Sigaud





PISO ALTO



Chalet para el Administrador de una estancia en los Polvorines, F. C. C. C.

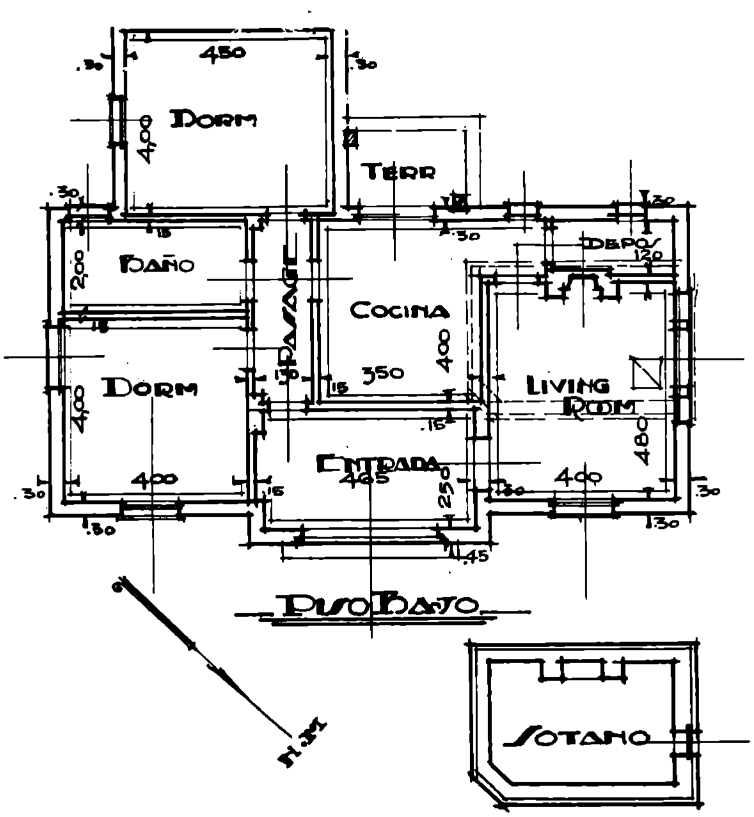
Arquitecto
ALFONSO G. SPANDRI
De la firma
Prentice, Dowling y Spandri



Frente posterior

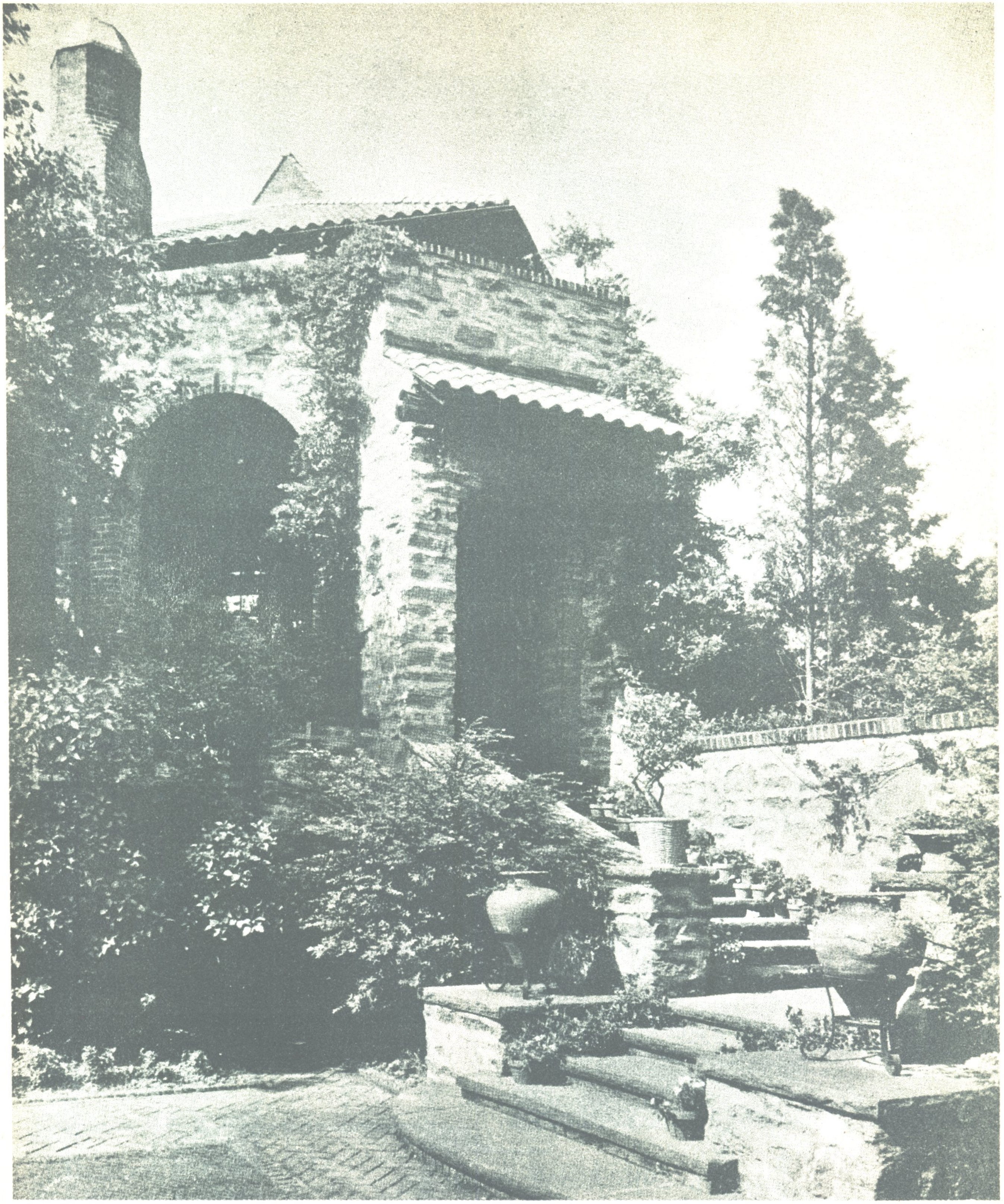


Proyecto del frente principal



CHALET PARA EL ADMINISTRADOR DE UNA ESTANCIA, EN LOS POLVORINES. F. C. C. C.

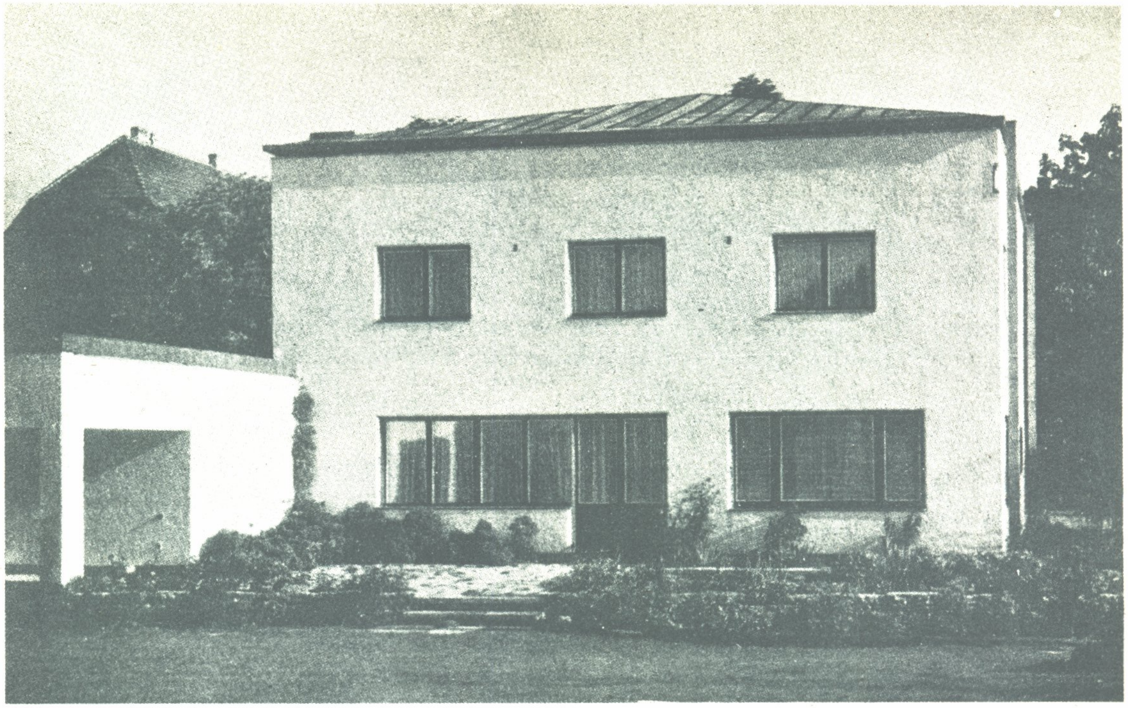
Arquitecto ALFONSO G. SPANDRI
Del C. A. C. Y. A.

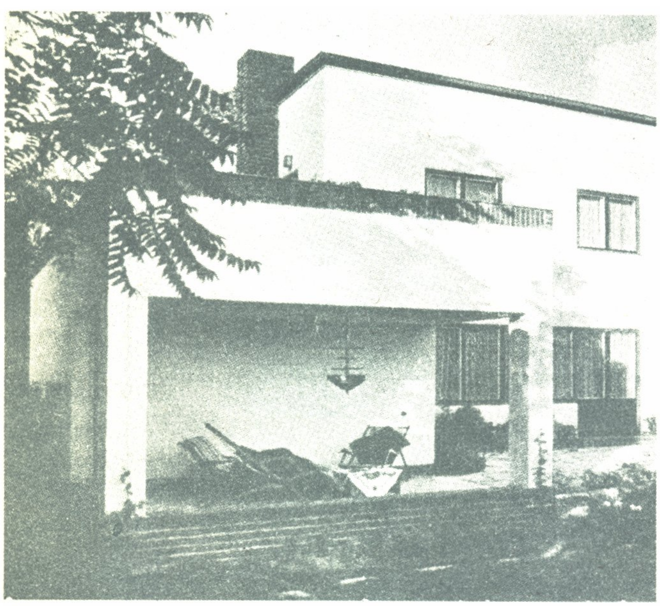


"Loggia" sobre un jardín, en Cincinatti, U. S. A.

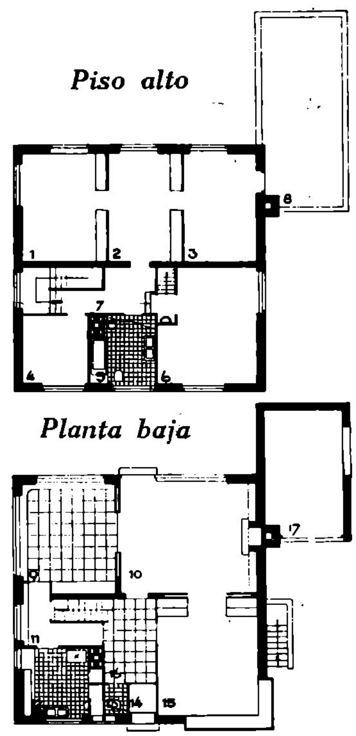
Arq. Grosvenor Atterbury

CASA PARTICULAR EN DAHLEM, PRUSIA





Varanda



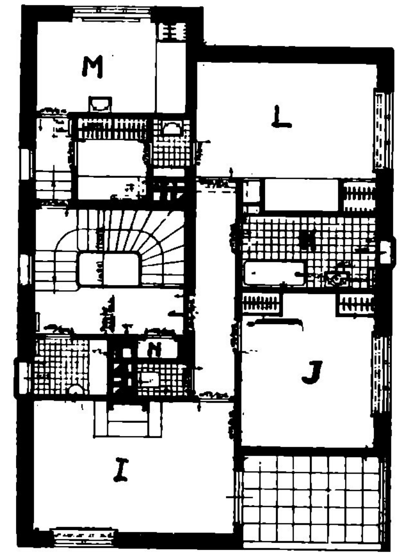
Arq. Otto Rudolf Salvisberg

Frente en ladrillos "Klinker" y Travertino, con revoque rústico blanco; distribución en planta cuadrada, con poca superficie para pasaje; garage anexo, (señalado en el plano con el número 17) cuyo techo forma una terraza con acceso desde la habitación de la ochava (3) en el piso alto, mediante varios escalones. (Véase foto de la izquierda).

En la planta baja hay un atellier de pintor (15) separado del living-room (10) y comedor (9) por medio de puertas corredizas, y próximo a la cocina. El piso alto comprende dormitorios, baño y pieza de servicio. Delante de las ventanas del comedor, existe una piscina con fuente y plantas acuáticas.

La superficie total edificada es de 1330 metros cúbicos, ascendiendo el costo a 60.000 marcos oro, sin terreno pero comprendidos los roperos y estantes que, en parte, forman muros divisorios.



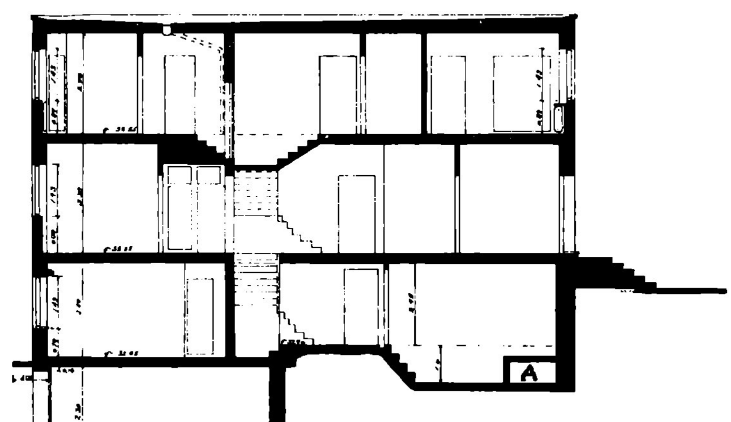


I, Sala; J, Habitación de la señora; K, Baño; L, Habitación de la hija; M,.Pieza de la sirvienta; N, Ropero.

CHALET DE LA SRA. M. KILDAL

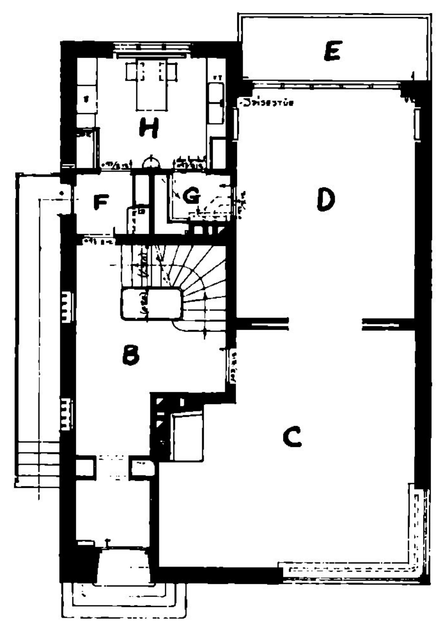
Oslo, Noruega

Arqts. HENRIK NISSEN y G. BRYNNING



SECCION LONGITUDINAL

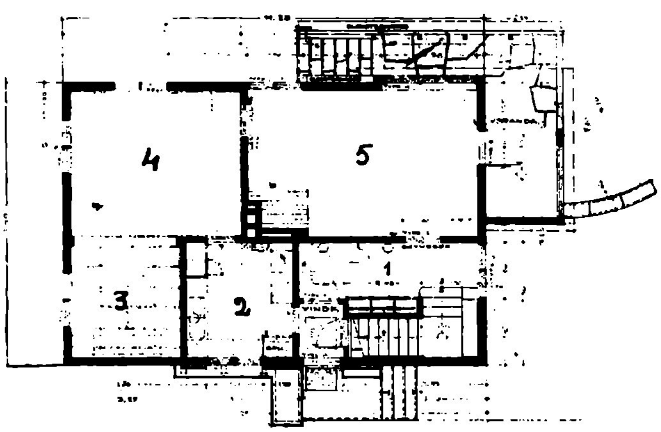
A — Tanque para combustible liquido

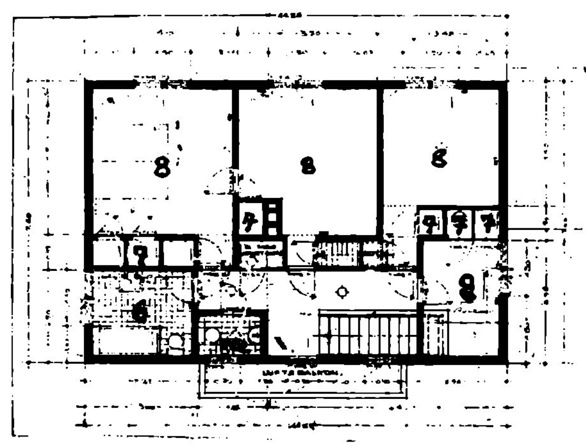


B, Hall; C, Living; D, Comedor; E, Balcón; F, Antecocina; G, Office; H, Cocina.



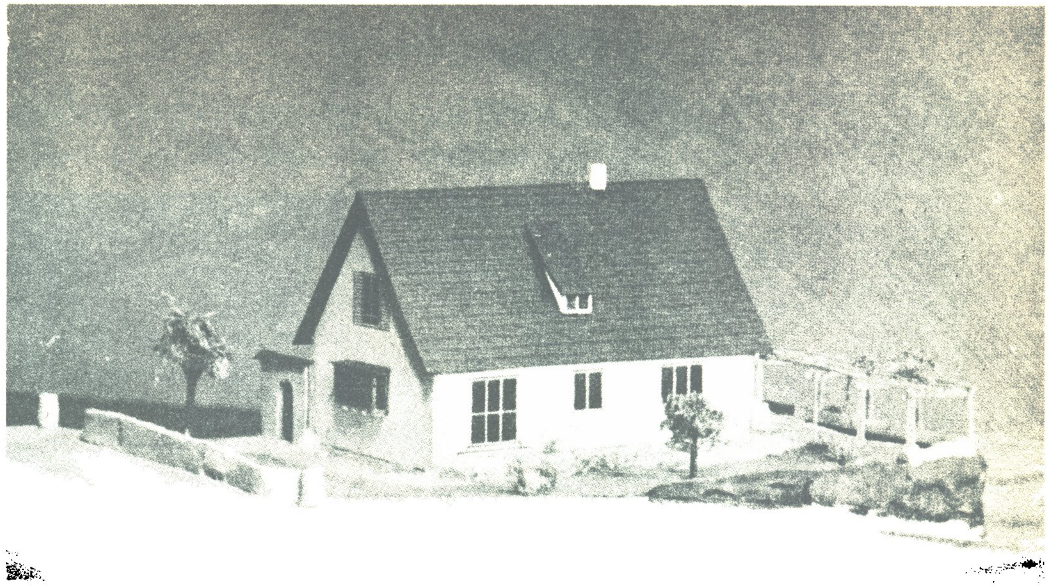
CHALET DEL DR. H. ANDERSEN, EN MONTEBELLO

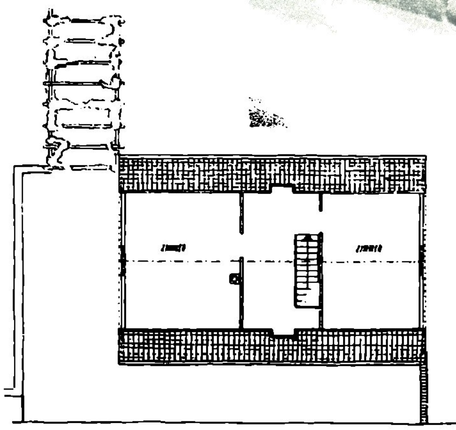




Arquitecto F. S. PLATOU, Oslo

REFERENCIAS: 1, Hall; 2, Cocina; 3, Comedor; 4 y 5, Salones; 6, Baño; 7, Roperos; 8, Dormitorios; 9, Pieza de la sirvienta.

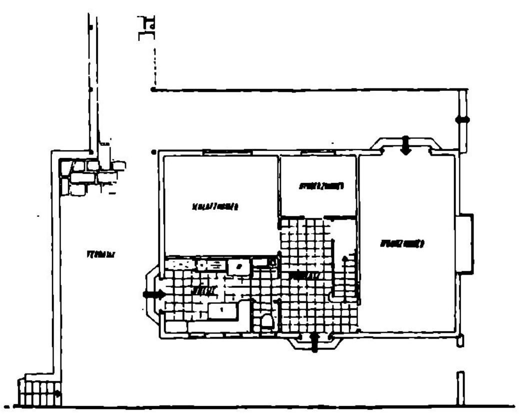




Piso alto

CASITA TIPICA UNIFAMILIAR DE SERIE, PARA UNA BARRIADA A ERIGIRSE EN STUTTGART.

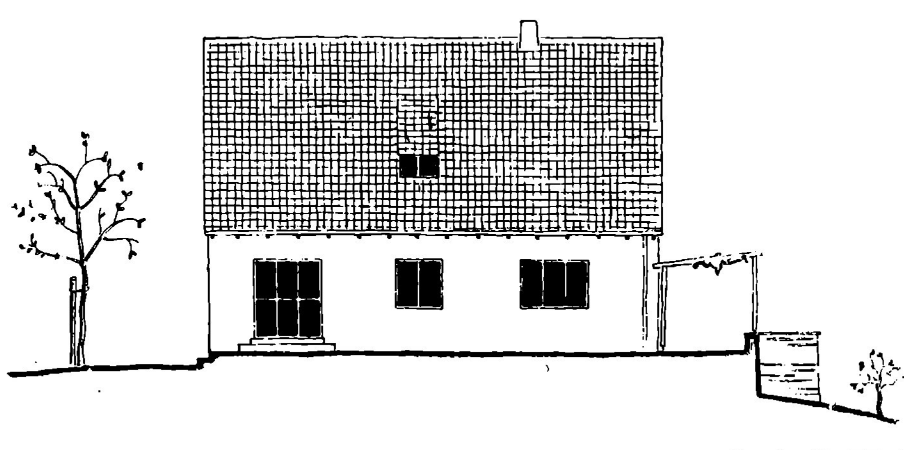
Arquitecto MAX DURR



Planta baja

TRADUCCION DE LOS PLANOS

Kuche, cocina.
Vorplatz, vestíbulo
Wohnzimmer, Sala.
Kinderzimmer, Pieza de los niños.
Schlafzimmer, Dormitorio
Zimmer, habitación



La moda actual en Europa impone estos muebles de madera





Como ya lo hicimos constar en números precedentes, los muebles de madera de tipo moderno están imponiéndose en Europa en forma categórica, desplazando casi en absoluto a los de metal cromado, cuyo imperio ha sido bien efímero. Continuando la serie de los publicados, insertamos en esta página algunos modelos que han logrado en el Viejo Mundo gran aceptación, y que pueden servir de ejemplo a nuestros proyectistas, para la realización de otras creaciones, a base de las bellísimas y durables maderas argentinas, cuya variedad de fibra y colorido se presta a las más audaces fantasías.

